

# Årsredovisning

för

## Brf Glasbruket 3

769623-2839

Räkenskapsåret

2016

### **Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10

Styrelsen för Brf Glasbruket 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parantes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med 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*

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i tre-fyra våningar med totalt 43 bostadsrättslägenheter. Den totala boytan är ca 3 596 kvm. Föreningen disponerar över 43 parkeringsplatser i garage, ingående i gemensamhetsanläggning.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam.

#### *Gemensamhetsanläggning*

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning tillsammans med Buteljen 1 och 3 (Brf Glasbruket 1 och 2). Gemensamhetsanläggningen omfattar gård inklusive planteringsytor, kommunikationsytor mm, miljörum, källare inklusive garageparkering, garagedfart och gemensamhetslokal med övernattningsrum samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

#### *Väsentliga servitut*

Servitut för spill- och dagvattensanläggning har bildats belastande föreningens fastighet till förmån för andra fastigheter inom kvarteret. Föreningen upplåter till Malmö kommun utan ersättning och för all framtid rätten att genom servitut nyttja områden markerade med "passage" i detaljplanen. Föreningen påtar sig säkerhets- och underhållsskyldigheten för passageområdet. Området får inte spärras med hinder i någon form så att allmänheten förhindras. Malmö kommun har rätt att ersätta servituträttigheterna med servitut enligt fastighetsbildningslagen. Malmö kommun äger rätt att nyttja föreningens fastighet för att i erforderlig omfattning anordna gatubelysning. Belysningen kan anordnas genom infästning i vägg eller i stolpe på föreningens fastighet. Kommunens rättigheter skall säkerställas genom servitut i nelighet med senare upprättande överenskommelser. Föreningens fastighet belastas av tre nyttjanderätter för ledning.

#### *Fastighetens underhållsbehov*

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea i föreningens hus.

#### *Årsavgifter*

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet. Styrelsen har inte beslutat om höjning för 2017.

#### *Föreningens skattemässiga status*

Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta förening.

#### *Fastighetsavgift/fastighetsskatt*

Byggnaderna färdigställdes 2012 och har åsatts värdeår 2012. Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriande från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler, dit garage räknas, utgår fr.o.m fastställt värdeår med 1 % av taxeringsvärdet.

#### **Förvaltning**

##### *Teknisk förvaltning*

Föreningen har under året tillsammans med Brf Glasbruket 1 och Brf Glasbruket 2 anlitat Byggex för städning och A.A Handyman för övriga ärende. JM har under två år från godkänd slutbesiktning ansvar för den tekniska förvaltningen för tex fläktar och värme- & undercentral. Avtal har tecknats med AB Lawe's för den tekniska förvaltningen så som värme och ventilation.

Garantibesiktning är gjord med en del anmärkningar som ännu ej är åtgärdade till fullo. Styrelsen kommer även att kalla till 5års besiktning.

##### *Ekonomisk förvaltning*

Föreningen har under 2016 haft avtal med Finanshuset om ekonomisk förvaltning och beslöt att förlänga detta till att gälla även under 2017.

##### *Parkeringsförvaltning*

Från september 2014 har Q-Park tagit över kontrollen av giltiga parkeringstillstånd i garaget. Det finns fortfarande lediga garageplatser och därmed en möjlighet att hyra även en andra garageplats för de som önskar.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

#### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 75 medlemmar och vid årets slut 67 medlemmar.

Under året har 8 (5) bostadsrätter överlåtit.

##### *Styrelse*

Styrelsen har efter föreningsstämman den 27 april 2016 haft följande sammansättning:

Nilgün Umdu	Ledamot, ordförande
Elsa Hansson	Ledamot, sekreterare
Kerstin Rüge Oldenburg	Ledamot, kassör
Kjell Hallin	Ledamot, vice ordförande
Stig Granberg	Ledamot
Ulf Enggren	Suppleant
Kristian Kristoffersson	Suppleant
Birgitta Lindström	Suppleant
Tony Rahm	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av ordförande, vice ordförande och kassör, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 10 (14) protokollförda sammanträden. För styrelsen ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos IF.

##### *Revisorer*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Ordinarie
Huvudansvarig Björn Bengtsson	

*Valberedning*

Stämman valde Kjell Hallin (sammankallade)

*Föreningens stadgar*

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 april 2012.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	2 598 426	2 551 354	2 490 560
Resultat före finansiella poster	488 685	571 957	517 011
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea kr	41 402	41 727	42 053
Skuldränta (%)	3,2	3,2	3,2
Fastighetens belåningsgrad (%)	23	23	23
Soliditet (%)	77,0	77,0	77,0

**Förändring av eget kapital**

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelse-avgifter</b>	<b>Fond för yttre underh</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	79 006 000	38 294 000	195 810	-538 358	-531 362	<b>116 426 090</b>
Ökning fond för yttre underh			107 880	-107 880		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-531 362	531 362	<b>0</b>
Årets resultat					-609 079	<b>-609 079</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>79 006 000</b>	<b>38 294 000</b>	<b>303 690</b>	<b>-1 177 600</b>	<b>-609 079</b>	<b>115 817 011</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 177 600
årets förlust	-609 079
	<b>-1 786 679</b>

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	107 880
i ny räkning överföres	-1 894 559
	<b>-1 786 679</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 598 426	2 551 354
Övriga rörelseintäkter	3	148 476	150 326
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 746 902</b>	<b>2 701 680</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-531 480	-497 874
Övriga externa kostnader	5	-511 419	-436 203
Styrelsearvoden	6	-44 419	-24 750
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 170 899	-1 170 896
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 258 217</b>	<b>-2 129 723</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>488 685</b>	<b>571 957</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		-188	229
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 097 576	-1 103 548
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 097 764</b>	<b>-1 103 319</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-609 079</b>	<b>-531 362</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-609 079</b>	<b>-531 362</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-609 079</b>	<b>-531 362</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	148 880 542	150 051 441
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>148 880 542</b>	<b>150 051 441</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>148 880 542</b>	<b>150 051 441</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	42 132	31 482
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	147 977	77 855
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>190 109</b>	<b>109 337</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 503 199	1 206 109
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 503 199</b>	<b>1 206 109</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 693 308</b>	<b>1 315 446</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>150 573 850</b>	<b>151 366 887</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		117 300 000	117 300 000
Fond för yttre underhåll		303 690	195 810
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>117 603 690</b>	<b>117 495 810</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 177 600	-538 358
Årets resultat		-609 079	-531 362
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 786 679</b>	<b>-1 069 720</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>115 817 011</b>	<b>116 426 090</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	33 681 250	34 018 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>33 681 250</b>	<b>34 018 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		337 500	337 500
Leverantörsskulder		251 209	50 695
Förskott från kunder		30	0
Skatteskulder		62 270	83 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	424 580	450 552
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 075 589</b>	<b>922 047</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>150 573 850</b>	<b>151 366 887</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningar har tillämpats.

Föreningens byggnad har åsatts värdeår 2012 och fastigheten har erhållit taxeringsvärde. Detta taxeringsvärde ligger som grund för den slutliga fördelningen av en totala anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark.

##### Avskrivningsprincip

Avskrivningsmetoden innebär att den totala avskrivningsperioden är linjär (rak) och att avskrivningar påbörjas efter avräkningsdagen. Planen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år.

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

### Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	-2 250 130	-2 247 516
Årsavgifter lokaler	-348 300	-303 900
Öresavrundning	3	62
	<b>-2 598 427</b>	<b>-2 551 354</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Kabel-TV	-111 456	-111 456
Debiterat varmvatten	-37 020	-38 870
	<b>-148 476</b>	<b>-150 326</b>



#### Not 4 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetsel	113 421	112 325
Fjärrvärme	190 755	171 715
Varmvatten	12 759	0
Avfallshantering	35 783	38 558
Hissar	4 096	5 124
Fastighetsskötsel - underhållsarbete	76 128	79 663
Vatten/Avlopp	98 538	90 489
	<b>531 480</b>	<b>497 874</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Fastighetsskatt	20 620	41 650
Fastighetsförsäkringspremier	23 911	20 113
Kabel-TV och telefoni	117 213	117 707
Revisionsarvode	22 375	22 375
Övriga förvaltningskostnader	263 487	153 680
Administrativ förvaltning	51 014	45 418
Administrationskostnader	12 810	11 800
Reparation	0	23 460
	<b>511 430</b>	<b>436 203</b>

#### Not 6 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsers

	2016	2015
Styrelsearvode	33 800	18 833
Lagstadgade sociala avgifter	10 619	5 917
	<b>44 419</b>	<b>24 750</b>

#### Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	152 500 000	152 500 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>152 500 000</b>	<b>152 500 000</b>
Ingående avskrivningar	-2 448 559	-1 277 663
Årets avskrivningar	-1 170 899	-1 170 896
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 619 458</b>	<b>-2 448 559</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>148 880 542</b>	<b>150 051 441</b>

### Not 8 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	35 200 000	35 200 000
	<b>35 200 000</b>	<b>35 200 000</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Avräkning skatter och avgifter	42 132	31 482
	<b>42 132</b>	<b>31 482</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Din studio	199	99
Fortnox	226	214
Buteljens samfällighet	50 946	42 985
AB Lawe's fastighetservice	5 938	5 938
Ragnsells AB	820	812
Folksam	0	16 761
Minol	0	11 046
IF	35 750	0
Loopia	99	0
Riksförbundet Brf	5 250	0
Telia Sonera	29 512	0
Swedbank	2 250	0
Varmvatten	16 987	
	<b>147 977</b>	<b>77 855</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Lån 1 Swedbank	2,91	2018-03-27	10 081 250	10 418 750
Lån 2 Swedbank	3,27	2021-03-25	11 600 000	11 600 000
Lån 3 Swedbank	3,42	2023-03-27	12 000 000	12 000 000
			<b>33 681 250</b>	<b>34 018 750</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			337 500	337 500

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Avfallshantering	0	3 939
Fjärrvärme	0	25 546
El	11 524	11 871
Revision	22 375	22 375
Styrelsearvode	20 000	20 000
Sociala avgifter	6 284	6 284
Räntor	172 252	173 800
Förskottsbetalda månadsavgifter	188 269	186 736
Vasyd	3 876	
	<b>424 580</b>	<b>450 551</b>

Malmö 2017-04-26

Nilgûn Umdu  
Ordförande

Elsa Hansson  
Vice ordförande

Kjell Hallin  
Sekreterare

Stig Granberg  
Ledamot

Kerstin Ruge-Oldenburg  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-26

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Björn Bengtsson  
Auktoriserad revisor