

Styrelsen för Brf Glasbruket 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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 IF Skadeförsäkring med bostadsrättstillägg och ansvarsförsäkring för styrelsen.

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 år 2012 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/m² lägenhetsarea i föreningens hus.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet. Lägenhetsavgiften har varit oförändrad sedan starten 2012 och inga förändringar är föreslagna för 2018.

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. Avtal har tecknats med AB Lawe's för den tekniska förvaltningen så som värme, ventilation och undercentral

I början av året monterades automatiska dörröppnare till garaget.

Styrelsen har under året planerat och förberett för fem års besiktningen vilket är den sista möjligheten att kräva åtgärder från JM. Bestiktning och åtgärder kommer att genomföras med start februari 2018.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har under 2017 haft avtal med Finanshuset om ekonomisk förvaltning och beslöt att förlänga detta till att gälla även under 2018.

Parkeringsförvaltning

Från september 2014 har Q-Park tagit över kontrollen av giltiga parkeringstillstånd i garaget. Varje lägenhet har en garanterad garageplats.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Medlemsinformation

Föreningen har för närvarande 67 medlemmar.

Under året har 3 (8) bostadsrätter överlåtit.

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 27 april 2017 haft följande sammansättning:

Kjell Hallin	Ledamot, ordförande
Elsa Hansson	Ledamot, sekreterare
Kerstin Rûge	Ledamot, kassör
Tony Rahm	Ledamot, vice ordförande
Stig Granberg	Ledamot
Kristian Kristoffersson	Suppleant
Birgitta Lindström	Suppleant
Leif Erixson	Suppleant

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

Styrelsen har under året hållit 10 (10) protokollförda sammanträden.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Ordinarie
Huvudansvarig Per Olof Ranstam	

Valberedning

Stämman valde Anders Dahlman och Åke Greberg (sammankallade)

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 april 2012.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 634 507	2 598 426	2 551 354	2 490 560
Resultat före finansiella poster	467 189	488 685	571 957	517 011
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea kr	41 076	41 402	41 727	42 053
Skuldränta (%)	3,2	3,2	3,2	3,2
Fastighetens belåningsgrad (%)	23	23	23	23
Soliditet (%)	77,0	77,0	77,0	77,0

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underh	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	79 006 000	38 294 000	303 690	-1 177 600	-609 079	115 817 011
Belopp vid årets utgång	79 006 000	38 294 000	303 690	-1 177 600	-609 079	115 817 011

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 894 559
årets förlust	-278 696
	-2 173 255

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll	107 880
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-180 088
i ny räkning överföres	-2 101 047
	-2 173 255

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 634 506	2 598 426
Övriga rörelseintäkter	3	147 495	148 476
Summa rörelseintäkter		2 782 001	2 746 902
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-544 583	-531 480
Övriga externa kostnader	5	-481 783	-511 419
Styrelsearvoden	6	-117 546	-44 419
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 170 900	-1 170 899
Summa rörelsekostnader		-2 314 812	-2 258 217
Rörelseresultat		467 189	488 685
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	-188
Räntekostnader och liknande resultatposter		-745 885	-1 097 576
Summa finansiella poster		-745 885	-1 097 764
Resultat efter finansiella poster		-278 696	-609 079
Resultat före skatt		-278 696	-609 079
Årets resultat		-278 696	-609 079

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	147 709 642	148 880 542
Summa materiella anläggningstillgångar		147 709 642	148 880 542
Summa anläggningstillgångar		147 709 642	148 880 542
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	80	42 132
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	111 543	147 977
Summa kortfristiga fordringar		111 623	190 109
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 527 154	1 503 199
Summa kassa och bank		1 527 154	1 503 199
Summa omsättningstillgångar		1 638 777	1 693 308
SUMMA TILLGÅNGAR		149 348 419	150 573 850

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		117 300 000	117 300 000
Fond för yttre underhåll		231 482	303 690
Summa bundet eget kapital		117 531 482	117 603 690
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 894 559	-1 177 600
Årets resultat		-278 696	-609 079
Summa fritt eget kapital		-2 173 255	-1 786 679
Summa eget kapital		115 358 227	115 817 011
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	33 343 750	33 681 250
Summa långfristiga skulder		33 343 750	33 681 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		337 500	337 500
Leverantörsskulder		126 719	251 209
Förskott från kunder		0	30
Skatteskulder		41 240	62 270
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	140 983	424 580
Summa kortfristiga skulder		646 442	1 075 589
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		149 348 419	150 573 850

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

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	-2 253 581	-2 250 130
Årsavgifter lokaler	-380 925	-348 300
Öres- och kronutjämning	0	3
	-2 634 506	-2 598 427

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Kabel-TV	-111 457	-111 456
Debiterat varmvatten	-36 038	-37 020
	-147 495	-148 476

Not 4 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsel	108 650	113 421
Fjärrvärme	195 224	190 755
Varmvatten	13 302	12 759
Avfallshantering	35 036	35 783
Hissar	4 178	4 096
Fastighetsskötsel - underhållsarbete	96 517	76 128
Vatten/Avlopp	91 676	98 538
	544 583	531 480

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Fastighetsskatt/avgift	20 620	20 620
Fastighetsförsäkringspremier	43 067	23 911
Kabel-TV och telefoni	117 286	117 213
Revisionsarvode	16 875	22 375
Övriga förvaltningskostnader	204 109	263 487
Administrativ förvaltning	49 483	51 014
Administrationskostnader	16 740	12 810
	468 180	511 430

Not 6 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsers

	2017	2016
Styrelsearvode	94 600	33 800
Lagstadgade sociala avgifter	22 946	10 619
	117 546	44 419

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	152 500 000	152 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	152 500 000	152 500 000
Ingående avskrivningar	-3 619 458	-2 448 559
Årets avskrivningar	-1 170 900	-1 170 899
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 790 358	-3 619 458
Utgående redovisat värde	147 709 642	148 880 542

Not 8 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	35 200 000	35 200 000
	35 200 000	35 200 000

Not 9 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning skatter och avgifter	80	42 132
	80	42 132

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Din studio	199	199
Fortnox	444	226
Buteljens samfällighet	50 946	50 946
AB Lawe's fastighetservice	6 181	5 938
Ragnsells AB	0	820
IF	36 583	35 750
Loopia	235	99
Riksförbundet Brf	5 250	5 250
Telia Sonera	0	29 512
Swedbank	2 250	2 250
Varmvatten	9 454	16 987
	111 542	147 977

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Lån 1 Swedbank	2,91	2018-03-27	9 743 750	10 081 250
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
			33 343 750	33 681 250
Kortfristig del av långfristig skuld			337 500	337 500

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Fjärrvärme	32 368	0
El	3 448	11 524
Revision	22 375	22 375
Styrelsearvode	94 600	20 000
Sociala avgifter	22 946	6 284
Räntor	171 488	172 252
Förskottsbetalda månadsavgifter	187 293	188 269
Vasyd	5 466	3 876
	539 984	424 580

Malmö 2018-

Kjell Hallin
Ordförande

Tony Rahm
Vice ordförande

Elsa Hansson
Sekreterare

Stig Granberg
Ledamot

Kerstin Ruge-Oldenburg
Ledamot, Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Olof Ranstam
Auktoriserad revisor