

**BRF Glasäppet**  
**Org nr 769615-0171**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2012**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Föreningens byggnad/er

Föreningen äger fastigheten Glasäppet 1, Varbergs Kommun. Föreningens fastighet består av två huskroppar med totalt 24 lägenheter, två hus i fyra plan och utan källare. Föreningen har 24 p-platser i carport, en för varje lägenhet samt besöksparkeringar. Två hus för sophantering. Varje lägenhet har ett förråd i anslutning till sin carport. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan är 1.888 kvm. Byggnadsår; 2012.

#### Lägenhetsfördelning:

8 st 2 rum och kök

8 st 3 rum och kök

8 st 4 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

#### Historia

Föreningen förvärvade fastigheten genom förvärv av aktiebolaget Furutoppen 9162 Fast AB för en köpeskilling om 1.620.000 kr. Furutoppen 9162 Fast AB var enligt köpebrev ägare till fastigheten.

BRF Glasäppet köpte sedan enligt köpebrev den 15 juni 2011 fastigheten för 3.030.000 kr vilket motsvarar bokfört värde.

Detta medförde följande transaktioner,

- BRF Glasäppet skrev ned det bokförda värdet på aktierna i Furutoppen 9162 Fast AB med 1.570.000 kr till substansvärdet 50.000 kr, då bolaget inte längre ägde fastigheten Glasäppet 1. Bolaget är avyttrat under året. Nedskrivningen belastade 2011 års redovisade resultat.
- BRF Glasäppet skrev upp det bokförda värdet på fastigheten Glasäppet 1 med 1.570.000 kr. Efter denna uppskrivning hade Glasäppet 1 ett sammantaget anskaffningsvärde i BRF Glasäppet på 4.600.000 kr.
- Uppskrivningsbeloppet fördes till en uppskrivningsfond under bundet eget kapital. Uppskrivningsbeloppet har ej påverkat resultatet.

### **Fastighetens tekniska status**

Fastigheten är nybyggd och inflyttning skedde etappvis under perioden maj till juli 2012.

Årlig avsättning till fond för yttre underhåll sker, enligt ekonomisk plan, med 76.000 kr, dvs. 380.000 kr på 5 år. Föreningen behövde inte göra någon avsättning byggnadsåret (2012).

För fastigheten gäller garanti under byggtiden med 2 år.

### **Föreningsfrågor**

Samtliga bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Derome Hus AB, entreprenören, äger en lägenhet vid årets utgång.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

F.n utgår inga avgifter vid överlåtelser eller vid pantsättningar.

### **Styrelse, revisorer och valberedning**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2012-03-12 och följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Patrik Henriksson	Ledamot	Ordförande
Marie Bengtsson	Ledamot	Sekreterare
Karl-Erik Andersson	Ledamot	
Caroline Jakobsson	Suppleant	
Per-Åke Lundin	Suppelant	

Styrelsen har efter extra föreningsstämma, 2012-10-16 och följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Mats Olsson	Ledamot	Ordförande
Ulla-Britt Nilsson Sjöberg	Ledamot	Sekreterare
Birgitta Ekman	Ledamot	Kassansvarig
Jon Halldén	Ledamot	
Erik Milton	Ledamot	
Frank Johansson	Suppleant	
Ingela Eriksson	Suppelant	

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

*Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda sammanträden, inkl. konstituerande, samt en en ordinarie Föreningsstämma.*

Arvode samt övrig ersättning till styrelse har under året uppgått till 7.885 kr (inkl arbetsgivaravgifter).

Revisorer

Ulf Kluge	Ordinarie
Johanna Svensson	Suppleant

**Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 2010-09-21/2010-09-23.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

*Månadsavgifterna är höjda fr.o.m. januari 2011 p g a ökade räntekostnader (lånet bundet i nov 2010).*

*Styrelsen omvald vid årsstämman 2011-06-16.*

*Värme, el och vatten är individuellt anpassad inom månadsavgiften.*

*Gemensam glöggfest i cykelförrådet i december.*

*Inköp av gräsklippare, snöslunga och diverse trädgårdsredskap.*

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Inget att notera.

## **Föreningens ekonomi**

### Årsavgifter

Årsavgifterna uppgår till 600 kr/kvm. Utöver detta tillkommer kostnad för hushållsel, värme o vatten.

### Fastighetsskatt

För närvarande utgår fastighetsskatt under byggtid. Föreningens byggnad kommer att taxeras som färdigställd med värdeår 2012.

Fr.o.m. 2008-01-01 gäller en kommunal fastighetsavgift om 1.200 kr per lägenhet. De första 5 åren utgår ingen fastighetsavgift och under år 6-10 utgår avgiften till hälften. Fr.o.m. år 11 (2023) belastas föreningen med full avgift. Reservationer för ändringar i skattelagstiftningen om fastighetsskatt och andra ändringar som påverkar fastighetsskatten, t ex förändrade taxeringsvärden.

### Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag. Fr.o.m. 1 januari 2007 beskattas inte längre privatbostadsföretag enligt schablonmässiga regler. Föreningen beskattas numera endast för de inkomster som inte ingår i själva fastighetsförvaltningen. Skatt utgår med 26,3 % fr.o.m. 2009.

### Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Derome Hus AB (ToVa Ekonomi AB/ Ekonomitjänst i Varberg), t o m 2013-12-31.

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	-1 570 000
Årets resultat	115 903
	<hr/>
kronor	<u>-1 454 097</u>

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras så att

i ny räkning överförs	-1 454 097
	<hr/>
kronor	<u>-1 454 097</u>

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter. Då entreprenören står ansvaret för alla kostnader och intäkter under entreprenadtiden, som sträcker sig t.o.m. 2012-09-30, så omfattar resultaträkningen för 2012 endast 3 månader.

Kostnad för el, hushållsel, värme & vatten ingår ej i avräkning med entreprenör. Föreningen behåller samtliga intäkter kopplade till detta.

<b>Resultaträkning</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Månadsavgifter	283 150	-
Månadsavgifter, El, vatten o värme.	166 315	-
	<hr/>	<hr/>
	449 465	0
<b>Fastighets kostnader</b>		
Elkostnader, inkl. hushållsel	-38 827	-
Fjärrvärme	-36 441	-
Vatten och avlopp	-13 994	-
Sophämtning	-5 671	-
Trappstädning	-5 200	-
Snöröjning	-11 938	-
Reparation och underhåll fastighet	-25 273	-
Försäkring	-6 275	-
Fastighetsskatt	-8 317	-
Internet, TV	-702	-
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa fastighetskostnader</b>	-152 638	0
Styrelsearvoden	-7 885	-
Revisionskostnader	-3 750	-
Förvaltningskostnader, ekonomisk	-9 000	-
Övriga externa förvaltningskostnader	-460	-
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa övriga kostnader</b>	-21 095	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-14 639	-
<b>Rörelseresultat</b>	261 093	0
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Nedskrivning av aktier i dotterbolag	-	-1 570 000
Räntekostnader	-145 190	-
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>	-145 190	-1 570 000
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	115 903	-1 570 000
	<hr/>	<hr/>
<b>Årets resultat</b>	<u>115 903</u>	<u>-1 570 000</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	2	56 635 361	16 100 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>56 635 361</u>	<u>16 100 000</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		-	96 840
Förutbetalda kostnader	3	26 830	-
		<u>26 830</u>	<u>96 840</u>
<u>Kassa och bank</u>		785 575	652 012
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>812 405</u>	<u>748 852</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>57 447 766</u>	<u>16 848 852</u>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	4		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		40 140 000	2 647 000
Uppskrivningsfond		1 570 000	1 570 000
		<u>41 710 000</u>	<u>4 217 000</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 570 000	-
Årets resultat		115 903	-1 570 000
		<u>-1 454 097</u>	<u>-1 570 000</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>40 255 903</u>	<u>2 647 000</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	5	16 589 988	14 201 852
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>16 589 988</u>	<u>14 201 852</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Aktuella skatteskulder		33 268	-
Övriga kortfristiga skulder; Derome Hus AB		203 514	-
Kortfristig del till låneinstitut	5	110 012	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	255 081	-
		<u>601 875</u>	<u>0</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>601 875</u>	<u>0</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>57 447 766</u>	<u>16 848 852</u>
<b>Ställda säkerheter</b>	5	16 700 000	16 700 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2-reglerna).

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar består av byggnader och mark. Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivning på byggnad görs enligt en 75-årig progressiv plan med startfaktorn 0,15 %. Beräknat restvärde efter 75 år är 13.012.500 kr. Årlig uppräkningsfaktor är 4,76 %. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Avskrivning under 2012 sker med 0,15 % för 3 månader.

Till följd av uppskrivningen på byggnaden så överstiger det redovisade värdet det skattemässiga med 1.570.000 kr. Vid en eventuell framtida försäljning av byggnaden kommer detta att resultera i ett skattepliktigt resultat. Skattesatsen är för närvarande 22,0 %. Då föreningen förväntas nyttja byggnaden under hela dess ekonomiska livslängd utfaller emellertid inte denna skatt och därför reserveras inte någon skatt föranledd av uppskrivningen av byggnaden.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

**Not 2 Byggnader och mark**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ingående anskaffningsvärden	11 500 000	-
Inköp	40 550 000	14 530 000
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 050 000	14 530 000
Årets avskrivningar	-14 530	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 530	0
Ingående uppskrivningar	1 570 000	-
Årets uppskrivningar	-	1 570 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	1 570 000	1 570 000
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>53 605 470</u>	<u>16 100 000</u>
I ovanstående anskaffningskostnad ingår mark med	3 030 000	3 030 000
Taxeringsvärden byggnader i Sverige	6 400 000	6 400 000
Taxeringsvärden mark i Sverige	1 917 000	1 917 000
Summa taxeringsvärde	8 317 000	8 317 000

**Not 3 Förutbetalda kostnader**

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Förutbetalda försäkringskostnader	26 830	-
	<u>26 830</u>	<u>0</u>

**Not 4 Förändring av eget kapital**

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Uppskriv- ningsfond</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Övrigt fritt eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Eget kapital 2011-12-31	2 647 000	1 570 000	-	-1 570 000	2 647 000
Årets inbetald insatser	37 493 000	-	-	-	37 493 000
Årets resultat	<u>                    </u>	<u>                    </u>	-	<u>115 903</u>	<u>115 903</u>
<b>Eget kapital 2012-12-31</b>	<b>40 140 000</b>	<b>1 570 000</b>	<b>0</b>	<b>-1 454 097</b>	<b>40 255 903</b>

**Not 5 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2013 enl låneavtal	Lånebelopp 2012-12-31
Stadshypotek 1520	3,34 %	2019-10-30	110.012	4.175.000
Stadshypotek 1521	2,68 %	2015-10-30	0	4.175.000
Stadshypotek 1522	2,94 %	2013-02-13	0	4.175.000
Stadshypotek 1523	3,00 %	2017-10-30	0	4.175.000
	<b>Totalt</b>		<b>110.012</b>	<b>16.700.000</b>

Lån nr 1522 löper med 90 dgrs räntebindning.

**Ställda säkerheter**

För egna skulder och avsättningar  
Fastighetsinteckningar

<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
16.700.000 kr.	16.700.000 kr



**Not 6      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	65 190	-
Förskottsbetalda månadsavgifter/hyror	87 400	-
Upplupna revisionskostnader	15 000	-
Upplupna styrelsearvoden inkl. sociala avgifter	7 885	-
Övriga poster, Varbergs Energi, mfl.	79 606	-
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>255 081</u>	<u>0</u>

Varberg \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Mats Olsson

Ulla-Britt Nilsson Sjöberg

Birgitta Ekman

Erik Milton

Jon Halldén

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_.

Ulf Kluge  
Auktoriserad revisor