

BRF Glasäppet
Org nr 769615-0171

Årsredovisning för räkenskapsåret 2013

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	9
- noter	11

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

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 platser i carport, en för varje lägenhet samt besöksparkeringar. Två hus för sophantering. Varje lägenhet har ett kallförråd i anslutning till sin carport. I en separat byggnad finns ett varmförråd för varje lägenhet. 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 efter byggtiden med 2 resp. 5 år.

Energideklaration är utförd under 2013 av Varberg Energi, till en kostnad av 10.400 kr (gäller i 10 år). Ny deklaration skall göras senast 2023.

Föreningsfrågor

Samtliga bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Derome Hus AB, entreprenören, äger inga lägenheter vid årets utgång.

Antalet anställda

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

F.n utgår 1.000 kr i avgift vid överlåtelse (som köparen betalar). F.n. inga avgifter vid pantsättningar.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2013-05-15 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 6 protokollförda sammanträden, inkl. konstituerande, samt en ordinarie Föreningsstämma.

Arvode samt övrig ersättning till styrelse har under året uppgått till 17.428 kr (inkl arbetsgivaravgifter).

Revisorer

Ulf Kluge Ordinarie
Charlotte Gyllensvaan Suppleant

Föreningens stadgar

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Brf glasäppet har under året haft en vår och en höststädning i egen regi som avslutats med en trevlig sammankömst. I samband med dessa städningar har medlemmarna byggt två komposter.

Under året har tre grupper bildats, trivsel grupp, fritidsgrupp och fastighetsgrupp. Detta för skapa såväl ett engagemang som en gemenskap. Dessa kommer att aktivera sig under kommande år.

En energibesiktning med efterföljande godkända energideklaration har gjorts.

Tre lägenheter har överlåtits under året.

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 är färdigställd och taxerad med värdeår 2012.


Fr.o.m. 2008-01-01 gäller en kommunal fastighetsavgift om 1.200 kr per lägenhet. De första 15 åren utgår ingen fastighetsavgift. Fr.o.m. år 15 (2028) 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 22,0 % fr.o.m. 2012.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Derome Hus AB (ToVa Ekonomi AB/ Ekonomitjänst i Varberg), t o m 2014-12-31. 

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande resultat:

Till fond för yttre underhåll avsätts	-76 000
Balanserad förlust	-1 454 097
Årets resultat	209 518
	<hr/>
kronor	-1 320 579

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så att

i ny räkning överförs	-1 320 579
	<hr/>
kronor	-1 320 579

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. *e*

Resultaträkning	2013	2012
Månadsavgifter	1 132 800	283 224
Månadsavgifter, El, vatten o värme.	207 014	166 315
Övriga intäkter	255	-74
	<hr/>	<hr/>
	1 340 069	449 465
Fastighets kostnader		
Elkostnader, inkl. hushållsel	-142 693	-38 827
Fjärrvärme	-101 590	-36 441
Vatten och avlopp	-47 721	-13 994
Sophämtning	-28 014	-5 671
Trappstädning	-22 063	-5 200
Snöröjning	-10 294	-11 938
Reparation och underhåll fastighet	-7 816	-25 273
Filter lägenhet	-30 246	-
Fastighetsskötsel	-64 763	-
Yttre miljö	-6 732	-
Försäkring	-26 830	-6 275
Fastighetsskatt	-	-8 317
Internet, TV	-2 820	-702
Energideklaration	-10 400	-
Övriga fastighetskostnader	-8 373	-
	<hr/>	<hr/>
Summa fastighetskostnader	-510 355	-152 638
Styrelsearvoden	-17 428	-7 885
Revisionskostnader	-15 375	-3 750
Förvaltningskostnader, ekonomisk	-36 600	-9 000
Övriga externa förvaltningskostnader	-9 078	-460
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga kostnader	-78 481	-21 095
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-61 328	-14 639
Rörelseresultat	689 905	261 093

Resultaträkning	2013	2012
Resultat från finansiella poster		
Ränteintäkter	3 381	-
Räntekostnader	-483 768	-145 190
Summa resultat från finansiella poster	-480 387	-145 190
Resultat efter finansiella poster	209 518	115 903
Årets vinst	209 518	115 903

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	2	56 574 033	56 635 361
Summa anläggningstillgångar		<u>56 574 033</u>	<u>56 635 361</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Förutbetalda kostnader	3	28 104	26 830
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Kortfristiga placeringar	4	300 000	-
<u>Kassa och bank</u>			
		779 683	785 575
Summa omsättningstillgångar		<u>1 107 787</u>	<u>812 405</u>
Summa tillgångar		<u>57 681 820</u>	<u>57 447 766</u>

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	5		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		40 140 000	40 140 000
Uppskrivningsfond		1 570 000	1 570 000
		<u>41 710 000</u>	<u>41 710 000</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 454 097	-1 570 000
Årets vinst		209 518	115 903
		<u>-1 244 579</u>	<u>-1 454 097</u>
Summa eget kapital		<u>40 465 421</u>	<u>40 255 903</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	16 479 976	16 589 988
Summa långfristiga skulder		<u>16 479 976</u>	<u>16 589 988</u>
Kortfristiga skulder			
Aktuella skatteskulder		33 268	33 268
Övriga kortfristiga skulder; Derome Hus AB		210 404	203 514
Kortfristig del till låneinstitut	6	110 012	110 012
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	382 739	255 081
Summa kortfristiga skulder		<u>736 423</u>	<u>601 875</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>57 681 820</u>	<u>57 447 766</u>
Ställda säkerheter	6	16 700 000	16 700 000
Ansvarsförbindelser		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). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade jämfört med föregående år.

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 2013 sker med 0,1571 % och för 2012 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.

Skulder

Skulder upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. 6

Not 2 Byggnader och mark

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingående anskaffningsvärden	55 080 000	14 530 000
Inköp	-	40 550 000
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 080 000	55 080 000
Ingående avskrivningar	-14 639	-
Årets avskrivningar	-61 328	-14 639
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-75 967	-14 639
Ingående uppskrivningar	1 570 000	1 570 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	1 570 000	1 570 000
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	56 574 033	56 635 361
I ovanstående anskaffningskostnad ingår mark med	3 030 000	3 030 000
Taxeringsvärden byggnader i Sverige	18 400 000	6 400 000
Taxeringsvärden mark i Sverige	5 000 000	1 917 000
Summa taxeringsvärde	23 400 000	8 317 000

Not 3 Förutbetalda kostnader

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Förutbetalda försäkringskostnader	28 104	26 830
	<u>28 104</u>	<u>26 830</u>

Not 4 Kortfristiga placeringar

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Lux korträntefond Handelsbanken		
Bokfört värde	300 000	-
Anskaffningsvärde	300 000	-
Marknadsvärde	302 173	-

Not 5 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 2012-12-31	40 140 000	1 570 000	-	-1 454 097	40 255 903
Årets inbetalda insatser	-	-	-	-	-
Årets resultat			-	209 518	209 518
Eget kapital 2013-12-31	40 140 000	1 570 000	0	-1 244 579	40 465 421

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2014 enl låneavtal	Lånebelopp 2013-12-31
Stadshypotek 1520	3,34 %	2019-10-30	110.012	4.064.988
Stadshypotek 1521	2,68 %	2015-10-30	0	4.175.000
Stadshypotek 1522	2,52 %	2014-02-13	0	4.175.000
Stadshypotek 1523	3,00 %	2017-10-30	0	4.175.000
	Totalt		110.012	16.589.988

Lån nr 1522 löper med 90 dgrs räntebindning.

Ställda säkerheter

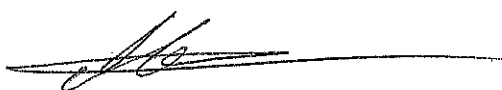
För egna skulder och avsättningar
Fastighetsinteckningar


2013-12-31	2012-12-31
16.700.000 kr.	16.700.000 kr

Not 7 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	44 812	65 190
Förskottsbetalda månadsavgifter/hyror	115 081	87 400
Upplupna revisionskostnader	15 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden inkl. sociala avgifter	18 348	7 885
Övriga poster, Varbergs Energi, mfl.	120 415	79 606
Avräkning drift medlem 2013	69 083	-
Summa	<u>382 739</u>	<u>255 081</u>

Varberg 2014 - 04 - 13


Mats Olsson


Birgitta Ekman


Jon Halldén


Ulla Britt Nilsson Sjöberg


Erik Milton

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-05-02.


Ulf Kluge
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Glasäppet, org. nr 769615-0171

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Glasäppet för räkenskapsåret 2013.

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 2013 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 Glasäppet för räkenskapsåret 2013.

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 och föreningens stadgar.

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 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.

Varberg 2 maj 2014


Ulf Kluge
Auktoriserad revisor