

Årsredovisning

HSB Brf Bryggeriet

739400-0595

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Höken 1 och Stjærtmesen 6 i vilka man upplåter bostadsrättslägenheter, hyreslägenhet, lokal, garage och parkeringsplatser. Fastigheterna är geografiskt belägna i Ängelholm med adress: Kristian II:s väg 14 A-C och 16 A-C samt Bruksgatan 31 A-C och 33 A-D.

Inflyttning skedde under åren 1968-1971. Föreningen har 171 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 10888 m², 1 hyreslägenhet på 20 m², 1 mindre lokal, 24 carportar och 77 parkeringsplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök, 39 st
- 2 rum & kök, 54 st
- 3 rum & kök, 73 st
- 4 rum & kök, 6 st

Under året har 23 lägenheter överlåtits.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa.

Väsentliga händelser under året.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes i maj 2012. Besiktningen utfördes av styrelsen tillsammans med fastighetsskötare.

Föreningen har under året uppdaterat sin underhållsplan med hjälp av fastighetsskötare.

Årsavgiften har höjts med 10% och uppgått till i genomsnitt 513,17 kr/ m² bostadsyta. Fastigheten har fått nya fönster.

Fiberlan har installerats (ger utökad möjlighet för TV, tele och Internet) samt sänkt kostnad för föreningen.

Nya tak har lagts på alla fyra husen, samt tilläggsisolering på husen på Bruksgatan.

Balansställning per 2012-12-31

De likvida medlen uppgick till 1 349 040,- respektive 1 374 568,- föregående år.

Resultat och ställning

	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning, tkr	5 953	5 364	4 956	4 907
Rörelseresultat, tkr	550	828	258	434
Årets resultat, tkr	90	625	237	382
Resultat efter disp. Tkr	-290	-249	-432	-249
Balansomslutning, tkr	23 531	22 091	8 960	8 651
Fond yttre underhåll, tkr	5 868	4 994	4 325	3 694
Årsavgift kr/kvm	513	468	425	425
Driftskostnader kr/kvm	324	341	336	297
Fond yttre underhåll kr/kvm	539	458	396	339
Låneskuld kr/kvm	1 424	1 207	139	139
Överlåtelsevärde kr/kvm	11 743	11 310	11 777	11 311

Underhåll under året

Takbyte på alla fyra hus tillhörande föreningen samt på Bruksgatan även tilläggsisolerat.

Ekonomi

Den beräknade kostnaden för år 2013 innebär en höjning av årsavgiften med 3%.

Mål för verksamheten

Vara en bra fastighetsägare genom att bland annat vara lyhörd för de boende och deras intressen och trivsel, regelbundet se över avtal, samt att arbeta aktivt med planering och driftsoptimering, brandskydd och andra säkerhetsfrågor. Uppgradera fastigheterna genom ett konstant underhåll av inre och yttre boendemiljö.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 193 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Ordinarie ledamöter: Peter Persson
 Ensio Puronranta
 Antje Bunge
 Lars-Erik Andersson
 Love Jansson
Suppleanter: Joakim Westergren
 Ulrica Pålsson

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna:
Ensio Puronranta, Antje Bunge, Lars-Erik Andersson och Love Jansson.

Revisorer

Revisorer har varit Rickard Julin, vald vid föreningsstämman, samt
Liselotte Herlander vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedningen har varit Maj-Louise Persson (sammanställande),
Mette Wester och Lena Nordlund.

Information och aktiviteter

Styrelsen uppdaterar kontinuerligt sina kunskaper genom att delta i kurser och utbildningar.

Förslag till resultatdisposition

Balanserad vinst	838
Årets vinst	<u>89 734</u>
Till föreningsstämmans förfogande	90 572

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas enligt följande:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	819 461
Överföring till Fond för yttre underhåll enl. underhållsplan	<u>-1 199 000</u>
Balanseras i ny räkning	-288 967

Beträffande bolagets resultat samt ställning vid årets utgång hänvisas till följande
resultat- och balansräkning med tillhörande notanteckningar.

Resultaträkning	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Nettoomsättning		5 952 674	5 364 477
<i>Fastighetskostnader:</i>			
Driftskostnader	1,2	-3 529 835	-3 714 856
Utfört underhåll		-819 461	-324 969
Fastighetsskatt		-232 043	-223 994
Avskrivningar på anläggnings- tillgångar	3,4	<u>-821 612</u>	<u>-272 650</u>
Rörelseresultat		549 723	828 008
Ränteintäkter		10 492	10 610
Räntekostnader		<u>-470 481</u>	<u>-211 179</u>
Resultat efter finansiella poster		89 734	627 439
Inkomstskatt		<u>-</u>	<u>-2 787</u>
Årets resultat		89 734	624 652

Resultatförändring enligt styrelsens förslag

Årets resultat	89 734	624 652
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	819 461	324 969
Överföring till Fond för yttre underhåll enl. underhållsplan	<u>-1 199 000</u>	<u>-1 199 000</u>
	-289 805	-249 379

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	21 811 865	20 412 870
Maskiner och inventarier	4	<u>262 750</u>	<u>195 800</u>
		22 074 615	20 608 670
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		22 075 115	20 609 170
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		29 701	3 328
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>76 709</u>	<u>104 023</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		106 410	107 351
<i>Kassa och bank</i>		<u>1 349 042</u>	<u>1 374 568</u>
Summa omsättningstillgångar		1 455 452	1 481 919
Summa tillgångar		23 530 567	22 091 089

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget Kapital	5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		979 800	979 800
Fond för yttre underhåll		<u>5 867 789</u>	<u>4 993 758</u>
Summa bundet eget kapital		6 847 589	5 973 558
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		838	250 216
Årets resultat		<u>89 734</u>	<u>624 652</u>
Summa fritt eget kapital		90 572	874 868
Summa eget kapital		6 938 161	6 848 426
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7,8	15 037 071	13 144 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		470 536	-
Leverantörsskulder		160 654	1 183 114
Fond inre underhåll	6	339	339
Skatteskulder		7 834	-
Övriga skulder		59 685	80 225
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>856 287</u>	<u>834 235</u>
Summa kortfristiga skulder		1 555 335	2 097 913
Summa skulder		16 592 406	15 242 663
Summa eget kapital och skulder		23 530 567	22 091 089
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar		21 600 000	21 600 000
Ansvarsförbindelser			
Garantibelopp Fastigo		15 826	13 939

Notanteckningar

Värderings och redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt Bokföringsnämndens allmänna råd. Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar på anläggningstillgångar utförs enligt plan, beräknad på ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas nyttjandeperiod.

Följande procentsatser används:

Inventarier	20 %
Byggnader	2 %
Fönster, tak	3,33%

Intäkter

Fordringar har tagits upp till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har tagits upp till anskaffningsvärdet.

Fond yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Not 1	Personal	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
	<i>Medeltal anställda</i>		
	Män	2	2
	Kvinnor	<u>0</u>	<u>0</u>
		2	2
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelsen	116 100	173 050
	Övriga anställda	658 617	597 763
	Erhållna bidrag	<u>-163 921</u>	<u>-168 943</u>
	Totalt:	610 796	601 870
	<i>Sociala kostnader</i>	241 218	242 387
	<i>Pensionskostnader</i>		
	Övriga	<u>33 399</u>	<u>22 952</u>
	Totalt för föreningen:	885 413	867 209

Not 2	Driftskostnader	2012-12-31	2011-12-31
	El	228 527	252 435
	Uppvärmning	1 072 361	1 071 563
	Vatten	440 036	468 173
	Renhållning	126 853	125 735
	Kabel-TV	151 289	205 700
	Övrigt	1 510 769	1 591 250
	Totalt:	3 529 835	3 714 856

Not 3 Byggnader o mark*Akkumulerat anskaffningsvärde*

Byggnader	22 636 870	9 410 000
Årets nybyggnation	2 097 995	13 226 870
Mark	<u>1 306 000</u>	<u>1 306 000</u>
	26 040 865	23 942 870

Planenliga avskrivningar

Ingående ack. avskrivningar	3 512 000	3 324 000
Årets avskrivningar	<u>699 000</u>	<u>188 000</u>
Utgående ack. avskrivningar	4 211 000	3 512 000

Planenligt restvärde **21 829 865** **20 430 870**

Avskrivningar utöver plan

Ing och utg avskrivningar	<u>18 000</u>	<u>18 000</u>
Bokfört värde	21 811 865	2 041 287

Taxeringsvärde för Höken 1 och Stjærtmesen 6 i Ängelholms kommun

Byggnad	49 005 000	49 005 000
Mark	<u>13 000 000</u>	<u>13 000 000</u>
Totalt:	62 005 000	62 005 000

Fastighetsskatt enligt begränsningsregeln max 1365,-/ lägenhet.

58 695 000,- * 0,4% =	234 780,-
5 000,- * 1,0% =	<u>50,-</u>
Totalt:	234 830,-

Not 4	Inventarier	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
	Ing ack. anskaffningsvärde	849 712	849 712
	Årets inköp	<u>189 562</u>	<u>-</u>
	Utg ack. anskaffningsvärde	1 039 274	849 712
	Ingående ack. avskrivningar	653 912	569 262
	Årets avskrivningar	<u>122 612</u>	<u>84 650</u>
	Utgående ack. avskrivningar	776 524	653 912
	Bokfört värde	262 750	195 800

Not 5	Eget kapital	<i>Insatser</i>	<i>Fond yttre</i>	<i>Balanserat</i>	<i>Årets</i>
			<i>underhåll</i>	<i>resultat</i>	<i>resultat</i>
	Vid årets ingång	979 800	4 993 758	250 217	624 652
	<i>Disposition av föregående års resultat</i>				
	Balanseras i ny räkning		874 031	-249 379	-624 652
	Årets resultat				89 734
	Belopp vid årets utgång	979 800	5 867 789	838	89 734

Not 6	Fond inre underhåll	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
	Vid årets ingång	339	339
	Årets uttag	<u>0</u>	<u>0</u>
	Vid årets utgång	339	339

Not 7	Byggnadskreditiv		
	Beviljad kredit	7 405 000	20 000 000
	Utnyttjad kredit	<u>-1 626 875</u>	<u>-11 623 750</u>
	Outnyttjat kreditbelopp	5 778 125	8 376 250

Not 8 Övriga långfristiga skulder

<i>Långivare</i>	<i>Ränta</i>	<i>Bindning</i>	
Nordea Hypotek	2,57%	Rörlig	9 947 400
Nordea Hypotek	3,85%	2 år	3 933 332
Byggnadskreditiv	3,37%	Rörlig	<u>1 626 875</u>
Totalt:			15 507 607
Förfallotidp. inom 1 år			470 536
Förfallotidp. 1-5 år från balansdagen			3 509 019
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen			<u>11 528 052</u>
Totalt:			15 507 607

Underskrifter

Ängelholm 2013-04-

Lars-Erik Andersson

Peter Persson

Ensio Purojranta

Antje Bunge

Love Jansson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2013-

Rickard Julin

Av föreningen vald revisor

Av HSB vald revisor