

BRF SOCKERBRUKET 1

Org.nr 769622-7185

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2012

Styrelsen för Brf Sockerbruket 1 i Lund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012, vilket är föreningens andra verksamhetsår.

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

Föreningen har den 23 maj 2011 förvärvat del av fastigheten Sockerbiten 7 i Lunds kommun. Lagfart erhöles den 7 juni 2012.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har uppförts ett flerbostadshus i 8 våningar med totalt 73 bostadsrättslägenheter, totala boytan ca. 5.128 m² och 6 lokaler om ca 373 m². Föreningen disponerar över 57 parkeringsplatser i garage.

Fastigheten är genom Entreprenören fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i gemensamhetsanläggning. Gemensamhetsanläggning omfattar garage med tillhörande tekniska anordningar, innergård inkluderande planteringar, gångytor, lekplats, ytterbelysning, avvattningsanläggning och därtill hörande nödvändiga anläggningar samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar.

Kostnad för gemensamhetsanläggningen är beräknad till 55 000 kr per år.

Väsentliga servitut

Föreningen upplåter utan ersättning ledningsrätt för VA-ledning till förmån för VA-Syd på föreningens fastighet.

Föreningen upplåter utan ersättning utrymme i föreningens fastighet i lokal under trapp för tillsyn av trapp i förmån för fastighet Väster 7:1.

Föreningen upplåter utan ersättning utrymme inom föreningens fastighet för infästning av belysning med därtill hörande erforderliga anläggningar till förmån för fastigheten Väster 7:1.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning avseende installationer under två år från godkänd slutbesiktning. Avtal om inre och yttre skötsel har träffats med AB Lawe's Fastighetsservice och gäller till den 31 oktober 2013 med 3 månaders uppsägning.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2013.

32

ck

Föreningens lokaler

Kontraktet på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Moms</u>	<u>Yta kvm</u>	<u>Löptid</u>
Fitness 24seven, infl 130925	Gym		37	2023-08-31
Dearly beloved	Klädbutik	Ja	31	2014-08-31
Hela livet Isas	Doktor	Ja	46	2015-07-31
Andrea Holmstedt	Skönetssalong	Ja	44	2015-07-31
Sockerbrukets Livs AB	Livsmedelsaffär	Ja	76	2013-11-15
JM AB	Bobutik	Ja	50	2013-11-01

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler.

Föreningen kommer att erhålla 1 532 210 kronor i återbetald mervärdesskatt hänförlig till byggkostnaderna för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokalerna sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under minst 10 år.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 7 juni 2011. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 8 juni 2011.

Föreningens långfristiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 6.

Under året har föreningen amorterat 0 kronor (0 kr) i enlighet med fastställd plan.

Avräkning mot entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens kostnader och uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med entreprenadkontraktet.

Avräkningstidpunkt har fastställts till den 31 december 2012.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 31 december 2012 följande utseende:

Anskaffningskostnad	226 000 000	Lån	53 600 000
		Insatser	85 035 000
		Upplåtelseavgifter	87 365 000
	226 000 000		226 000 000

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 226 000 000 kr.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2012 och har deklarerats som färdigställd. Fastigheten kommer troligen att åsättas värdeår 2012. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret.

Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler, dit även garage räknas, belastas föreningen med kostnad för fastighetskatt fr.o.m avräkningstidpunkten med 1 % av fastställt taxeringsvärde.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

		120101	110101
RESULTATRÄKNING	NOT	-121231	-111231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		376 731	0
Hysesintäkter garage		26 658	0
Kabel-TV		22 033	0
Hysesintäkt lokal		35 387	0
JM AB enl avtal		246 753	0
Summa intäkter		707 562	0
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	1	-61 698	0
Taxebundna kostnader	2	-134 649	0
Fastighetsförsäkring inkl styrelseansvar		-3 763	0
Kabel-TV		-54 574	0
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-254 684	0
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader			0
Revisionsarvode		- 24 000	0
Summa övriga externa kostnader		-24 000	0
Avskrivningar	3	-21 826	0
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		407 052	0
Resultat från finansiella investeringar			
Räntekostnader och liknande resultatposter			0
Räntekostnader för fastighetslån		-372 237	0
Summa resultat från finansiella investeringar		-372 237	0
RESULTAT FÖRE SKATT		34 815	0
ÅRETS RESULTAT		34 815	0

Resultaträkningen speglar perioden från månadskiftet före slutbesiktning och framåt, dvs. fr.o.m. den 1 november t.o.m. den 31 december 2012 med undantag för fastighetsskatt som avser perioden fr.o.m. den 1 januari t.o.m. den 31 december 2012.

BALANSRÄKNING *NOT* *121231* *111231*

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	3	144 278 174	43 300 000
Mark	3	81 700 000	81 700 000
Summa materiella anläggningstillgångar		225 978 174	124 000 000

Summa anläggningstillgångar **225 978 174** **124 000 000**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordran JM		0	30 312
Fordran moms		1 525 529	
Förutbetalda kostnader	4	44 397	0
Summa kortfristiga fordringar		1 569 926	30 312

Kassa och bank

Bank		561 548	2 682 312
Summa omsättningstillgångar		2 131 474	2 712 624

SUMMA TILLGÅNGAR **228 109 648** **126 712 624** **3.8**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	5	121231	111231
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		172 400 000	2 700 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Årets resultat		34 815	0
Summa eget kapital		172 434 815	2 700 000
Långfristiga skulder	6		
Byggnadskreditiv		0	124 000 000
Fastighetslån		52 409 336	0
Summa långfristiga skulder		52 409 336	124 000 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	6	1 190 664	0
Skatteskulder		0	0
Leverantörsskulder		183 889	0
Skuld JM AB		1 616 511	0
Övriga kortfristiga skulder		13 671	12 624
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	260 762	0
Summa kortfristiga skulder		3 265 497	12 624
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		228 109 648	124 012 624
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		53 600 000	Inga
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Resultaträkning

Intäkter

Intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande;

Årsavgifter i den period avgiften avser.

Hysesintäkter i den period uthyrningen avser.

Ränteintäkter i enlighet med effektiv avkastning.

Lånekostnader

I föreningen redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period till vilken de hänför sig.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning skall erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

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

Föreningens byggnad har färdigställts under året. Nedlagda produktionskostnader kommer fördelas proportionerligt mellan byggnad och mark utifrån beräknat taxeringsvärde. Slutlig fördelning av den totala anskaffningskostnaden sker efter det att föreningens byggnad åsatts värdeår.

Avskrivningsprincip

Byggnaden skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan vilket innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden och ökar därefter successivt. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år. Avskrivning påbörjas from den period då slutbesiktning skett.

Årets avskrivningar uppgår till 21.826 kronor (0 kronor). Planerad avskrivning för 2013 uppgår till 197.560 kronor.

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

Omsättningstillgångar

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året.

NOTER

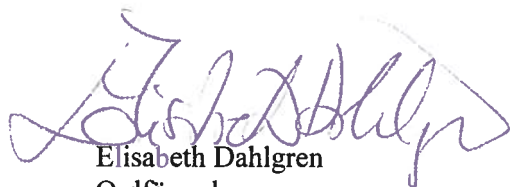
	2012	2011	
1 Fastighetsskötsel			
Teknisk förvaltning	45 369		
Snöröjning	16 329		
	61 698	0	
2 Taxebundna kostnader			
El	42 550	0	
Uppvärmning	67 854	0	
Vatten	11 596	0	
Renhållning	12 649	0	
	134 649	0	
3 Byggnader och mark			
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	124 000 000	124 000 000	
Inköp/Aktiveringar	102 000 000	0	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	226 000 000	124 000 000	
Akkumulerade avskrivningar			
Årets avskrivningar	-21 826	0	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 826	0	
Utgående restvärde enligt plan	225 978 174	124 000 000	
4 Förutbetalda kostnader	2012	2011	
Telia januari	12 411	0	
Försäkring	31 986	0	
	44 397	0	
5 Eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgift	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	2 700 000		
Ökning av insatskapital	82 335 000	87 365 000	
Årets resultat			34 815
Belopp vid årets utgång	85 035 000	87 365 000	34 815

6 Långfristiga skulder	121231	111231
1. Swedbank, 2,46% bundet 2015-09-25	17 700 000	0
2. Swedbank, 2,65% bundet 2017-09-25	17 700 000	0
3. Swedbank, 3,03% bundet 2020-09-25	18 200 000	0
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld	-1 190 664	0
	52 409 36	0

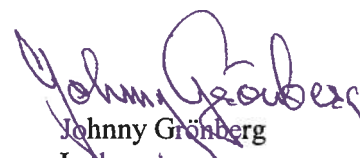
1. Ursprungligt lånebelopp 17 700 000 kr, utbetalt 2012.11.30
2. Ursprungligt lånebelopp 17 700 000 kr, utbetalt 2012.11.30
3. Ursprungligt lånebelopp 18 200 000 kr, utbetalt 2012.11.30

7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	121231	111231
Upplupna räntor	121 328	0
Revisionsarvodena	24 000	0
Förskottsbetalda månadsavgifter och hyror	115 434	0
	260 762	0

Lund den 15/4 2013
Brf Sockerbruket 1

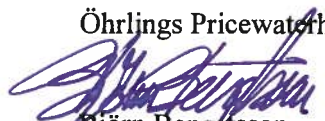

Elisabeth Dahlgren
Ordförande


Kim Hansson
Ledamot


Johnny Grönberg
Ledamot


Jan Alemo
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2013- 04 - 17
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sockerbruket 1, org. nr 769622-7185

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sockerbruket 1 för år 2012.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sockerbruket 1 för år 2012.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

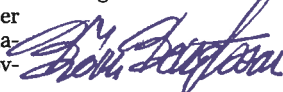
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 17 april 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor