

Årsredovisning för
BRF Glasmästaren
769622-4273

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-2 |
| Resultaträkning | 3 |
| Balansräkning | 4-5 |
| Noter | 6-7 |
| Underskrifter | 8 |

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Glasmästaren, 769622-4273, med säte i Norrtälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Glasmästaren. Styrelsen har sitt säte i Norrtälje kommun

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen består av 19 lägenheter i en fastighet från 2013 med ett mycket centralt läge i Norrtälje stad. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Lägenheterna är anslutna till Telia för bredband, TV och telefoni. Fastigheten värms upp med bergvärme. I bottenvåningen finns garage med 20 parkeringsplatser, cykelförvaring och ett förråd per lägenhet. I uppgång 9C finns ett övernattningsrum att erbjuda medlemmar och deras gäster till en låg dygnskostnad. Nerfarten till garaget är asfalterad och försedd med uppvärmning.

Teknisk förvaltning sköts av styrelsen genom avtal med underleverantörer. Den ekonomiska förvaltningen sköts av styrelsen och granskas av en kontrakterad extern revisor.

Föreningens stadgar baseras på Bostadsrätternas standardmall och uppdateras i takt med den.

Styrelsen har tecknat avtal rörande trappstädning, underhåll av hissar och fastighetsteknik, ventilationsservice, snöröjning och underhåll av nerfarten och porten till garaget. Fastigheten är energideklarerad.

Föreningens styrelse har bestått av Ingemar Hedin som ordförande och som ledamöter Ingrid Gråberg, Birger Martinsson, Jonas Larsson och Annika Wannersten. Suppleant har varit Carolin Bäck. Ordinarie stämma för 2018 hölls den 26 mars i Bergsstugan. Styrelsen har under 2019 haft fem styrelsemöten.

Föreningens ekonomi är god med ett positivt kassaflöde som förväntas öka. Resultatet för 2019 visar på ett bokföringsmässigt resultat om 43 801 kronor.

Information om föreningen och fastigheten:

- Föreningen beskattades senaste inkomstår som en äkta förening.
- Föreningen har 19 lägenheter och under året har två lägenheter bytt ägare.
- Fastigheten är fullvärdesförsäkrad, med inbyggt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter, hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.
- Föreningen har fyra lån med olika löptider, om totalt 17 898 tkr och lånen finns hos Roslagens Sparbank.
- Bostadsytan är 1863 kvadratmeter.

Flerårsöversikt

| | 2019 | 2018 | 2017 | Belopp i kr 2016 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| Nettoomsättning | 1 248 900 | 1 236 633 | 1 216 258 | 1 197 036 |
| Resultat efter finansiella poster | 43 801 | 16 344 | 108 338 | -46 223 |
| Soliditet, % | 73 | 73 | 72 | 72 |

Förändringar i eget kapital

| | <i>Inbetalda insatser</i> | <i>Yttre fond</i> | <i>Balanserat resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
|---------------------------------|-------------------------------|-----------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Vid årets början | 48 801 500 | 93 365 | 1 290 | 16 344 |
| Disposition enl föreningsstämma | | 100 000 | -83 656 | -16 344 |
| Årets resultat | | | | 43 801 |
| Vid årets slut | 48 801 500 | 193 365 | -82 366 | 43 801 |

Resultatdisposition

| | <i>Belopp i kr</i> |
|--|--------------------|
| Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -38 565, disponeras enligt följande: | |
| Avsättning till yttre fond | 100 000 |
| Balanseras i ny räkning | -138 565 |
| Summa | -38 565 |

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2019-01-01- 2019-12-31</i> | <i>2018-01-01- 2018-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | | 1 248 900 | 1 236 633 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 248 900 | 1 236 633 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 2 | -521 834 | -430 921 |
| Övriga externa kostnader | | -75 173 | -89 160 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -291 773 | -291 780 |
| Summa rörelsekostnader | | -888 780 | -811 861 |
| Rörelseresultat | | 360 120 | 424 772 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | - | - |
| Räntekostnader | | -316 319 | -408 428 |
| Summa finansiella poster | | -316 319 | -408 428 |
| Resultat efter finansiella poster | | 43 801 | 16 344 |
| Resultat före skatt | | 43 801 | 16 344 |
| Årets resultat | | 43 801 | 16 344 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 3 | 66 335 052 | 66 626 818 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 66 335 052 | 66 626 818 |
| Summa anläggningstillgångar | | 66 335 052 | 66 626 818 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar | | 141 | 141 |
| Förutbetalda kostnader | | 8 124 | 7 298 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 8 265 | 7 439 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 684 751 | 416 223 |
| Summa kassa och bank | | 684 751 | 416 223 |
| Summa omsättningstillgångar | | 693 016 | 423 662 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 67 028 068 | 67 050 480 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Inbetalda insatser | | 48 801 500 | 48 801 500 |
| Fond för yttre underhåll | | 193 365 | 93 365 |
| Summa bundet eget kapital | | 48 994 865 | 48 894 865 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -82 367 | 1 290 |
| Årets resultat | | 43 801 | 16 344 |
| Summa fritt eget kapital | | -38 566 | 17 634 |
| Summa eget kapital | | 48 956 299 | 48 912 499 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 4 | 17 798 615 | 17 898 635 |
| Summa långfristiga skulder | | 17 798 615 | 17 898 635 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 100 020 | 100 020 |
| Leverantörsskulder | | 14 283 | 10 306 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 158 851 | 129 020 |
| Summa kortfristiga skulder | | 273 154 | 239 346 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 67 028 068 | 67 050 480 |

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

| <i>Anläggningstillgångar</i> | % |
|-----------------------------------|-----|
| Materiella anläggningstillgångar: | |
| -Byggnader | 0,5 |
| -Markanläggningar | 5 |

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Fastighetskostnader

| | <i>2019-01-01- 2019-12-31</i> | <i>2018-01-01- 2018-12-31</i> |
|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| El, värme och VA | 229 616 | 238 854 |
| Sophämtning och renhållning | 79 017 | 51 425 |
| Underhåll fastighet | 189 655 | 117 766 |
| Försäkring | 23 546 | 22 876 |
| Summa | 521 834 | 430 921 |

Not 3 Byggnader och mark

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 67 512 396 | 67 512 396 |
| | <u>67 512 396</u> | <u>67 512 396</u> |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -885 578 | -593 798 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -291 766 | -291 780 |
| | <u>-1 177 344</u> | <u>-885 578</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 66 335 052 | 66 626 818 |
| Taxeringsvärde Glasmästaren 4, hyreshusenhet | | |
| Byggnad | 27 000 000 | 23 600 000 |
| Mark | <u>7 400 000</u> | <u>6 800 000</u> |
| | 34 400 000 | 30 400 000 |

Markvärde utgör 17 300 000 kr av redovisat värde

Not 4 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2019-12-31 |
|--|-------------------|
| Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen | 17 550 000 |
| | <u>17 550 000</u> |

Not 5 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------------------------------|------------|------------|
| <i>Ställda panter och säkerheter</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 38 000 000 | 38 000 000 |

Eventalförpliktelser

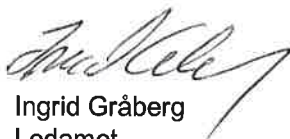
| | | |
|----------------------|------|------|
| Eventalförpliktelser | Inga | Inga |
|----------------------|------|------|

Underskrifter

Norrtälje 2020-02-19



Ingemar Hedin
Styrelseordförande



Ingrid Gråberg
Ledamot



Birger Martinsson
Ledamot



Annika Wannersten
Ledamot



Jonas Larsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den *3 mars* 2020.



Nils-Erik Jonsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Glasmästaren 769622-4273

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Glasmästaren för 2019

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 fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Denna standard 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. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts, 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 rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2019-12-31 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 reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för BRF Glasmästaren 2019.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvar för förslaget till disposition beträffande föreningens resultat och för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget beträffande disposition av föreningens resultat 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 disposition beträffande föreningens resultat har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Norrtälje den 3 mars 2020


Nils-Erik Johnsson

Revisor