

Årsredovisning för
BRF Glasmästaren
769622-4273

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

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 NorrtäljeNorrtälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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. 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. Under 2018 utvecklades och beslutades om en underhållsplan för fastigheten.

Föreningens styrelse har bestått av Ingemar Hedin som ordförande och som ledamöter Ingrid Gräberg, Birger Martinsson, Jonas Larsson och Annika Wannersten. Suppleant har varit Carolin Bäck. Ordinarie stämma för 2017 hölls den 6 mars i Bergsstugan. Styrelsen har under 2018 haft sju styrelsemöten.

Föreningens ekonomi är god och med ett positivt kassaflöde som förväntas öka. Resultatet för 2018 visar på ett litet bokföringsmässigt positivt resultat.

Information om föreningen och fastigheten:

- Föreningen beskattades senaste inkomstår som en äkta förening.
- Föreningen har 19 lägenheter och under året har en lägenhet bytt ägare.
- Fastigheten är fullvärdesförsäkrad, med inbyggt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter, hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.
- Föreningen har fyra lån med olika löptider, om totalt 17 986 tkr och lånen finns hos Roslagens Sparbank.
- Bostadsytan är 1863 kvadratmeter.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	Belopp i kr 2015
Nettoomsättning	1 236 633	1 216 258	1 197 036	1 182 602
Resultat efter finansiella poster	16 344	108 338	-46 223	-7 498
Soliditet, %	73	72	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	74 692	-88 375	108 338
Disposition enl föreningsstämma		18 673	89 665	-108 338
Årets resultat				16 344
Vid årets slut	48 801 500	93 365	1 290	16 344

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 17 634, disponeras enligt följande:	
Avsättning till yttre fond	100 000
Balanseras i ny räkning	-82 366
Summa	17 634

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>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		1 236 633	1 216 258
Summa rörelseintäkter		1 236 633	1 216 258
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-430 921	-359 066
Övriga externa kostnader		-89 160	-81 263
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-291 780	-168 502
Summa rörelsekostnader		-811 861	-608 831
Rörelseresultat		424 772	607 427
Finansiella poster			
Räntekostnader		-408 428	-499 089
Summa finansiella poster		-408 428	-499 089
Resultat efter finansiella poster		16 344	108 338
Resultat före skatt		16 344	108 338
Årets resultat		16 344	108 338

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	66 626 818	66 918 598
Summa materiella anläggningstillgångar		66 626 818	66 918 598
Summa anläggningstillgångar		66 626 818	66 918 598
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		141	141
Förutbetalda kostnader		7 298	13 753
Summa kortfristiga fordringar		7 439	13 894
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		416 223	568 599
Summa kassa och bank		416 223	568 599
Summa omsättningstillgångar		423 662	582 493
SUMMA TILLGÅNGAR		67 050 480	67 501 091

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</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		93 365	74 692
Summa bundet eget kapital		48 894 865	48 876 192
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 290	-88 375
Årets resultat		16 344	108 338
Summa fritt eget kapital		17 634	19 963
Summa eget kapital		48 912 499	48 896 155
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	17 898 635	18 336 000
Summa långfristiga skulder		17 898 635	18 336 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		100 020	36 000
Leverantörsskulder		10 306	36 495
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		129 020	196 441
Summa kortfristiga skulder		239 346	268 936
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 050 480	67 501 091

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>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
El, värme och VA	238 854	214 617
Sophämtning och renhållning	51 425	54 290
Underhåll fastighet	117 766	68 106
Försäkring	22 876	22 053
Summa	430 921	359 066

Not 3 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	67 512 396	67 512 396
	<u>67 512 396</u>	<u>67 512 396</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-593 798	-425 296
-Årets avskrivning enligt plan	-291 780	-168 502
	<u>-885 578</u>	<u>-593 798</u>
Redovisat värde vid årets slut	66 626 818	66 918 598
Taxeringsvärde Glasmästaren 4, hyreshusenhet		
Byggnad	23 600 000	22 800 000
Mark	<u>6 800 000</u>	<u>6 400 000</u>
	30 400 000	29 200 000

Markvärde utgör 17 300 000 kr av redovisat värde

Not 4 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	17 498 555
	<u>17 498 555</u>

Not 5 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Ställda panter och säkerheter		
Fastighetsinteckningar	38 000 000	38 000 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
----------------------	------	------

Underskrifter

Norrtälje 2019-02-20



Ingemar Hedin
Styrelseordförande



Ingrid Gråberg
Ledamot



Birger Martinsson
Ledamot



Annika Wannersten
Ledamot



Jonas Larsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den **4 MARS** 2019.



Roland Karlsson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Glasmästaren (Org nr 769622-4273)

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Glasmästaren för räkenskapsåret 2018-01-01--2018-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna för att i rimlig grad säkerställa att årsredovisningen inte innehåller några väsentliga fel. I en revision ingår även att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem för att kunna bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.


Som underlag för revisionen har jag haft tillgång till följande handlingar:

- Verifikationslista, huvudbok samt verifikationer*
- Styrelsens förvaltningsberättelse*
- Balans- och resultatrapport*
- Styrelseprotokoll*

På grundval av min revision tillstyrker jag att föreningsstämman beslutar:

- att balans- som resultaträkningen fastställs*
- att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt*
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar*

Norrtälje 2019-03-04


Roland Karlsson