

Årsredovisning för
BRF Glasmästaren
769622-4273

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Tilläggsupplysningar	6
Upplysningar till resultaträkning	6
Upplysningar till balansräkning	7
Underskrifter	8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Glasmästaren, 769622-4273 får härmed avge årsredovisning för 2016.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens ändamål är att främja medlemmars 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 med 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 försågs 2014 med uppvärmning och asfalt.

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 2016 har föreningen låtit pryda gården med växter i nya vackra krukor av rostad stål. Under 2016 energideklarerades fastigheten.

Föreningens styrelse har bestått av Ingemar Hedin som ordförande och som ledamöter Ingrid Gråberg, Birger Martinsson, Lennart Andersson och Annika Wannersten. Suppleant har varit Elisabet Söderholm. Ordinarie stämma för 2015 hölls den 11 april i Bergsstugan. Styrelsen har under 2016 haft åtta styrelsemöten.

Styrelsen har beslutat om en avskrivningstakt på 0.25%. Förenings ekonomi är god med ett positivt kassaflöde som förväntas öka. Resultatet för 2016 visar på minus 46 tkr men detta beror på de planensliga avskrivningarna på fastigheten som under året har skett med 168 tkr. Det positiva kassaflödet uppgick till 122 tkr.

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 Länsförsäkringar.
- Föreningen har fyra lån med olika löptider, om totalt 18 408 tkr och lånen finns hos Roslagens Sparbank.
- Bostadsytan är 1863 kvadratmeter.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	Belopp i kr 2013
Nettoomsättning	1 197 036	1 182 602	1 158 055	385 184
Resultat efter finansiella poster	-46 223	-7 498	-5 678	45 655
Soliditet, %	72	72	73	73

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-23 479
årets resultat	-46 223
Totalt	-69 702
disponeras för	
avsättning till yttre fond	18 673
balanseras i ny räkning	-88 375
	-69 702

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		1 197 036	1 182 602
Övriga rörelseintäkter		59	0
Summa rörelseintäkter		1 197 095	1 182 602
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-423 814	-330 803
Övriga externa kostnader		-71 628	-69 150
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-168 202	-133 825
Summa rörelsekostnader		-663 644	-533 778
Rörelseresultat		533 451	648 824
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader		-579 675	-656 322
Summa finansiella poster		-579 674	-656 322
Resultat efter finansiella poster		-46 223	-7 498
Resultat före skatt		-46 223	-7 498
Årets resultat		-46 223	-7 498

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	67 087 100	67 245 877
Summa materiella anläggningstillgångar		67 087 100	67 245 877
Summa anläggningstillgångar		67 087 100	67 245 877
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		141	140
Förutbetalda kostnader		12 230	12 016
Summa kortfristiga fordringar		12 371	12 156
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		332 669	250 018
Summa kassa och bank		332 669	250 018
Summa omsättningstillgångar		345 040	262 174
SUMMA TILLGÅNGAR		67 432 140	67 508 051

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		48 801 500	48 801 500
Fond för yttre underhåll		56 019	37 346
Summa bundet eget kapital		48 857 519	48 838 846
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-23 479	2 692
Årets resultat		-46 223	-7 498
Summa fritt eget kapital		-69 702	-4 806
Summa eget kapital		48 787 817	48 834 040
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	18 372 000	18 408 000
Summa långfristiga skulder		18 372 000	18 408 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	36 000	36 000
Leverantörsskulder		49 712	40 019
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		186 611	189 992
Summa kortfristiga skulder		272 323	266 011
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 432 140	67 508 051

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	38 000 000	38 000 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	38 000 000	38 000 000

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	Inga	Inga
----------------------------	------	------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>%</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,25
-Markanläggningar	5

Upplýsningar till resultaträkning

Not 2 Fastighetskostnader

	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
El, värme och VA	214 095	190 264
Sophämtning och renhållning	78 712	71 273
Underhåll fastighet	110 256	42 518
Försäkring	20 751	19 674
Fastighetsavgift/skatt	0	7 074
Summa	423 814	330 803

Upplysningar till balansräkning

Not 3 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	67 502 971	66 686 297
-Nyanskaffningar	9 425	816 674
	<u>67 512 396</u>	<u>67 502 971</u>
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-257 094	-123 269
-Årets avskrivning enligt plan	-168 202	-133 825
	<u>-425 296</u>	<u>-257 094</u>
 Redovisat värde vid årets slut	67 087 100	67 245 877
 Taxeringsvärde Glasmästaren 4, hyreshusenhet byggnad	22 800 000	22 800 000
mark	6 400 000	6 400 000
	<u>29 200 000</u>	<u>29 200 000</u>

Markvärde utgör 17 300 000 kr av redovisat värde.

Not 4 Eget kapital

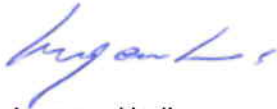
	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	48 801 500	37 346	2 692	-7 498
Omföring av föreg års vinst		18 673	-26 171	7 498
Årets resultat				-46 223
Vid årets slut	48 801 500	56 019	-23 479	-46 223

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2016-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	180 000
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	<u>18 228 000</u>
	18 408 000

Underskrifter

Norrtälje 2017-02-21.



Ingemar Hedin
Styrelseordförande



Ingrid Gråberg
Ledamot



Birger Martinsson
Ledamot



Annika Wannersten
Ledamot



Lennart Andersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/2 2017.



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 2016-01-01--2016-12-31. 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 2017-02-28


Roland Karlsson