

Årsredovisning för
BRF Glasmästaren
769622-4273

Räkenskapsåret
2021-01-01 – 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	5
Underskrifter	7

EE
Ja BY 150

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Glasmästaren, 769622-4273, med säte i Norrtälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 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. Under året har laddningsstationer installerats för samtliga parkeringsplatser i fastighetens garage. Investeringen har erhållit 50 % statsbidrag. Verksamheten administreras av InCharge AB.

Föreningens styrelse har bestått av Stefan Kvist som ordförande och som ledamöter Birger Martinsson, Eva Esperi och Claes-Göran Granåker. Suppleant har varit Linda Masar. Ordinarie stämma för 2020 hölls den 10 juni 2021. Styrelsen har under 2021 haft sju styrelsemöten. Föreningens ekonomi är god, med ett beräknat fortsatt positivt kassaflöde. Framtida överskott kommer bli att användas för att sänka skuldsättningsgraden. Resultatet för 2021 visar på ett bokföringsmässigt resultat om 88 309 kronor.

Information om föreningen och fastigheten:

- Föreningen beskattades senaste inkomstår som en äkta förening.
- Föreningen har 19 lägenheter. Bostadsytan uppgår till 1 863 kvadratmeter. Under året har tre lägenheter bytt ägare.
- Fastigheten är fullvärdesförsäkrad, med inbyggt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter, hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.
- Föreningen har tre lån (se nedan) med olika löptider, om totalt 17 400 tkr och lånen finns hos Roslagens Sparbank. Löpande amortering har gjorts med 99 996 kr. Ett långfristigt amorteringsfritt hypotekslån om 5 850 tkr kommer att omsättas per 27 februari 2022. I samband härmed kommer en amortering att göras med 400 000 kr. Omsättningen kommer att reducera räntekostnaderna betydligt. Skuldsättningsgraden per kvadratmeter uppgår till 9 366 kr (föreg år 9 500). Räntekostnaderna per kvadratmeter uppgår till 174 kr (föreg år 174).

Flerårsöversikt

	<i>Belopp i kr</i>			
	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 299 495	1 343 795	1 248 900	1 236 633
Resultat efter finansiella poster	88 309	188 110	43 801	16 344
Soliditet, %	74	73	73	73

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	293 365	-138 565	188 110
Disposition enl föreningsstämma		100 000	88 110	-188 110
Årets resultat				88 309
Vid årets slut	48 801 500	393 365	-50 455	88 309

Resultatdisposition

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 37 854, disponeras enligt följande:

Avsättning till yttre fond	100 000
Balanseras i ny räkning	-62 146
Summa	37 854

Långfristig upplåning per 2021.12.31

Långgivare	Slutdatum	Amortering/år	Ränta %	Skuld
Swedbank hypotek	22.02.27		3,29	5 850 000
Roslagens Sparbank	23.05.30	99 996	1,15	5 700 010
Roslagens Sparbank	24.05.30		1,05	5 850 000

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

Handwritten signature and initials

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		1 299 495	1 343 795
Summa rörelseintäkter		1 299 495	1 343 795
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-488 043	-440 115
Övriga externa kostnader		-98 965	-93 434
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-300 367	-291 778
Summa rörelsekostnader		-887 375	-831 327
Rörelseresultat		412 120	512 468
Finansiella poster			
Räntekostnader		-323 811	-324 358
Summa finansiella poster		-323 811	-324 358
Resultat efter finansiella poster		88 309	188 110
Resultat före skatt		88 309	188 110
Årets resultat		88 309	188 110

St B4
11 12

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	65 751 496	66 043 274
Installationer		163 190	0
Summa anläggningstillgångar		65 914 686	66 043 274
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		141	141
Förutbetalda kostnader		14 407	14 174
Summa kortfristiga fordringar		14 548	14 315
Kassa och bank			
Kassa och bank		890 371	743 243
Summa kassa och bank		890 371	743 243
Summa omsättningstillgångar		904 919	757 558
SUMMA TILLGÅNGAR		66 819 605	66 800 832
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		393 365	293 365
Summa bundet eget kapital		49 194 865	49 094 865
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-50 455	-138 565
Årets resultat		88 309	188 110
Summa fritt eget kapital		37 854	49 545
Summa eget kapital		49 232 719	49 144 410
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	16 900 010	17 400 006
Summa långfristiga skulder		16 900 010	17 400 006
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	499 996	99 996
Leverantörsskulder		41 480	15 657
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		145 400	140 763
Summa kortfristiga skulder		286 876	256 416
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 819 605	66 800 832

*Stu BM
RE*

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:

Anläggningstillgångar	%
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,5
-Markanläggningar	5
-Installationer	10

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

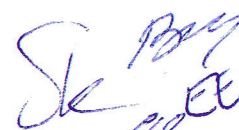
Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Skuldsättningsgrad

Föreningens upplåning i förhållande till totala bostadsytan.

Not 2 Fastighetskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
El, värme och VA	233 218	218 554
Sophämtning och renhållning	72 476	60 294
Underhåll fastighet	155 052	135 189
Försäkring	27 297	26 078
Summa	488 043	440 115



Not 3 Anläggningstillgångar
Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden: Byggnader och mark	67 512 396	67 512 396
	67 512 396	67 512 396
Ackumulerade avskrivningar enligt plan: -Vid årets början	-1 469 122	-1 177 344
-Årets avskrivning enligt plan	-291 778	-291 778
	-1 760 900	-1 469 122
Redovisat värde vid årets slut	65 751 496	66 043 274

Installationer

Ackumulerade anskaffningsvärden Installationer	171 779	0
Ackumulerade avskrivningar enligt plan: -Vid årets början	0	0
-Årets avskrivningar enligt plan	-8 589	0
Redovisat värde vid årets slut	163 190	0

Taxeringsvärde Glasmästaren 4, hyreshusenhet Byggnad	27 000 000	27 000 000
Mark	<u>7 400 000</u>	<u>7 400 000</u>
	34 400 000	34 400 000

Markvärde utgör 17 300 000 kr av redovisat värde

Not 4 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas inom ett år	499 996
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	16 900 010
	17 400 006

Stu *18/12*
11/12

Not 5 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Ställda panter och säkerheter		
Fastighetsinteckningar	38 000 000	38 000 000

Eventalförpliktelser

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

Underskrifter

Norrtälje 2022- 014-05



Stefan Kvist
Styrelseordförande



Birger Martinsson
Ledamot



Eva Esperi
Ledamot



Claes-Göran Granåker
Ledamot

Min revisionsberättelse har
lämnats den 7. april 2022-



Nils-Erik Jonsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Glasmästaren 769622-4273

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Glasmästaren för 2021

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 2021-12-31 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 2021.

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 ersättningskyldig 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 7 april 2022


Nils-Erik Johnsson
Revisor