

Bostadsrättsföreningen Glasmålningen 3
769616-6920

Årsredovisning 2016

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Glasmålningen 3 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-06-19 och nuvarande stadgar registrerades 2007-05-25 hos Bolagsverket.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar tomträtten Glasmålningen 3 i Enskede församling i Stockholms kommun sedan 2008-03-31.

Byggnadsår och ytor

Fastighetens byggnad uppfördes 2008 och består av ett bostadshus och två mindre hus, ett för sopsortering och ett för föreningsaktiviteter.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 304 kvadratmeter varav 1 843 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 31 kvadratmeter utgör lokalyta.

Föreningens byggnad består av 22 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Styrelsens sammansättning

Under året leddes föreningen av följande styrelse:

Mattias Öberg	Styrelseledamot
Demet Bilman	Styrelseledamot
Ulf Gustafsson	Styrelseledamot
Johan Lönn	Styrelseledamot
Mathias Bergenheim	Styrelseledamot

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden och en föreningsstämma.

Revisor

Föreningens interna revisor har varit Joakim Jansson.

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av Mowen Förvaltning AB.

Överlåtelser

Under året har fyra överlåtelser ägt rum.

Lokaler/hyror

Föreningens byggnad innehåller en lokal i källarplan som sedan 2008 är uthyrd till STOKAB. Hyresavtalet sträcker sig t.o.m. 2017-12-31. Hyran har under 2016 varit 33 986 kr.

Föreningen har 16 st. parkeringsplatser. Samtliga platser är uthyrda till föreningens medlemmar. Hyresintäkter för parkeringsplatserna uppgick under året till 63 360 kr.

Miljö

Föreningen strävar efter att skapa en klimatsmart förvaltning av fastigheten och äger därför andelar i O2 El ekonomisk förening. Innehavet av andelarna ger föreningen möjlighet att köpa miljövänlig elektricitet till ett rabatterat pris och samtidigt bidra till vindkraftens utbyggnad i Sverige.

Förvaltningsberättelse

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde för taxeringsåret 2016 har varit 37 196 000 kr varav byggnadsvärdet varit 26 196 000 kr.

Skulder

Föreningen har 4 st in-teckningslån hos Handelsbanken om totalt 21 805 170 kr.
Föreningen hade vid utgången av året en skatteskuld om 31 311kr.

Likviditet

2016-12-31

Omsättningstillgångar	448 766
Kortfristiga skulder	<u>-364 816</u>
Rörelsekapital	83 950

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa t.o.m. 2017-04-01.

Skatter

Fastighetsskatt och fastighetsavgift uppgick till totalt 15 908 kr

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	1 483	1 456	1 463	1 464	1 594
Årets resultat (tkr)	182	81	22	-57	-54
Soliditet (%)	73%	72%	72%	72%	72%

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogade medel

balanserat resultat	-941 831
årets resultat	<u>181 699</u>
	-760 132

disponeras för

Avsättning till fond för yttre underhåll	104 919
Överföring till balanserat resultat	<u>-865 051</u>
	-760 132

Beträffande bostadsrättsföreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Tilläggs- upplysning	2016-01-01	2015-01-01
		2016-12-31	2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 482 871	1 455 539
<i>Summa rörelseintäkter</i>		<u>1 482 871</u>	<u>1 455 539</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-728 996	-652 179
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1	-207 458	-207 458
Övriga rörelsekostnader		-13 636	-15 569
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<u>-950 090</u>	<u>-875 206</u>
Rörelseresultat		532 782	580 333
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-351 083	-499 579
<i>Summa finansiella poster</i>		<u>-351 083</u>	<u>-499 579</u>
Resultat efter finansiella poster		181 699	80 754
ÅRETS RESULTAT		<u>181 699</u>	<u>80 754</u>

Balansräkning	<i>Tilläggs- upplysning</i>	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	4	81 168 090	81 375 548
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>81 168 090</u>	<u>81 375 548</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intressebolag		325 000	325 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>325 000</u>	<u>325 000</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		81 493 090	81 700 548
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	80 375	34 616
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>80 375</u>	<u>34 616</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		368 391	808 348
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>368 391</u>	<u>808 348</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		448 766	842 964
SUMMA TILLGÅNGAR		<u><u>81 941 856</u></u>	<u><u>82 543 512</u></u>

Balansräkning	<i>Tilläggs- upplysning</i>	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		59 900 000	59 900 000
Överlåtelseavgifter		15 000	15 000
Fond för yttre underhåll		826 002	721 083
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>60 741 002</u>	<u>60 636 083</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-941 831	-917 666
Årets resultat		181 699	80 754
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-760 132</u>	<u>-836 912</u>
<i>Summa eget kapital</i>		59 980 870	59 799 171
Långfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut	8	21 805 170	22 431 702
Kortfristig del av långfristig skuld		-209 000	-209 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>21 596 170</u>	<u>22 222 702</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	7	209 000	209 000
Förskott från medlemmar		6 260	128 849
Leverantörsskulder		82 504	77 888
Skatteskulder		31 311	57 458
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	35 741	48 444
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>364 816</u>	<u>521 639</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u><u>81 941 856</u></u>	<u><u>82 543 512</u></u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		29 865 000	29 865 000
<i>Summa ställda säkerheter</i>		<u>29 865 000</u>	<u>29 865 000</u>
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		0	0
<i>Summa ansvarsförbindelser</i>		<u>0</u>	<u>0</u>

Kassaflödesanalys	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	181 699	80 754
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	207 458	207 458
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<u>389 157</u>	<u>288 212</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-45 759	-143
Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-156 823	57 513
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>	<u>186 575</u>	<u>345 582</u>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Investeringar i byggnader och mark	0	0
Fastighetsförbättringar	0	0
Investeringar i maskiner och inventarier	0	0
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amorteringar lån(-)/Nya lån(+)	-626 532	-208 714
Inbetalda insatser/upplåtelseavgifter	0	0
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>	<u>-626 532</u>	<u>-208 714</u>
Årets kassaflöde	<u>-439 958</u>	<u>136 868</u>
<i>Likvida medel vid årets början</i>	808 348	671 480
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	<u>368 391</u>	<u>808 348</u>

Tilläggsupplysningar

A. ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

1. Avskrivningar

Föreningen tillämpar följande avskrivningstider:

Byggnader:	400 år
Uppskrivning byggnad:	400 år

	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31

2. Nettoomsättning

Årsavgifter	1 359 989	1 359 989
Hysesintäkter, lokal	33 981	33 960
Hysesintäkter, parkering	63 360	61 590
Övriga intäkter	25 541	0
<i>Totalt</i>	<u>1 482 871</u>	<u>1 455 539</u>

3. Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel	27 416	26 272
Tomträttsavgäld	101 300	101 300
Vatten	44 863	54 930
El	138 944	111 323
Städning	23 500	26 000
Renhållning	24 023	30 981
Kabel-tv	41 040	41 040
Reparation och underhåll	252 818	146 841
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-11 167	29 076
Fastighetsförsäkring	20 338	19 460
Redovisningstjänster	60 000	60 000
Föreningsavgifter	4 390	4 390
Bankkostnader	1 531	566
<i>Totalt</i>	<u>728 996</u>	<u>652 179</u>

C. UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN

4. Byggnader

Anskaffningsvärde	82 983 348	82 983 348
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 607 800	-1 400 342
Årets avskrivningar på byggnader	-207 458	-207 458
Utgående avskrivningar enligt plan	-1 815 258	-1 607 800
<i>Utgående redovisat värde på byggnader</i>	<u>81 168 090</u>	<u>81 375 548</u>

Tilläggsupplysningar

2016-12-31 2015-12-31

5. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Tomträttsavgäld	25 325	25 325
Fastighetsförsäkring	5 146	4 901
Föreningsavgifter	4 390	4 390
Redovisningstjänster	15 000	0
Bankavgift	1 250	0
Hysesfordringar	6 764	0
Fordring på leverantör	22 500	0
Totalt	80 375	34 616

6. Eget kapital

Årets förändringar av eget kapital	Inbetalda insatser	Överlåtelseavgifter	Underhållsfond	Ansamlad förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	59 900 000	15 000	721 083	-917 666	80 754
Disposition av föregående års resultat					
Balanseras i ny räkning			104 919	-24 165	-80 754
Årets resultat					181 699
Belopp vid årets utgång	59 900 000	15 000	826 002	-941 831	181 699

7. Långfristiga skulder

Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen

Skulder till kreditinstitut	Ränta	Bindningstid	Villkorsändras		
Stadshypotek	3,12%	4 år	2017-12-01	3 377 544	3 485 856
Stadshypotek	1,45%	2 år	2018-06-01	6 929 422	7 284 892
Stadshypotek	1,10%	3 år	2018-12-01	3 913 704	4 018 704
Stadshypotek	1,05%	2 år	2017-03-30	7 584 500	7 642 250
Totalt				21 805 170	22 431 702

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

-209 000	-209 000
21 596 170	22 222 702

8. Skulder för vilka säkerheter ställts

Övriga skulder till kreditinstitut	Ställd säkerhet
Säkerhet: Fastighetsinteckningar	29 865 000
S:a skulder för vilka säkerheter ställts	29 865 000

9. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Räntekostnader	18 510	28 239
EI	17 231	15 205
Vatten	0	0
Redovisningstjänster	0	5 000
Totalt	35 741	48 444

Underskrifter

Stockholm den 2017.



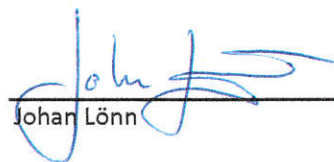
Mattias Öberg



Demet Bilman



Ulf Gustafsson



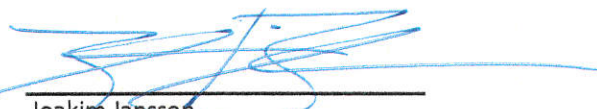
Johan Lönn



Mathias Bergenheim

Min revisionsberättelse har avgivits den

2017. 0302



Joakim Jansson

Förtroendevald revisor

Anteckningar från revision av räkenskaper, år 2016, BRF Glasmålningen, 769616-6920 förtroendevald revisor JJ

Jag har i egenskap av förtroendevald revisor gått igenom årsredovisning och samtliga verifikationer för räkenskapsåret 2016 för BRF Glasmålningen.

Finns inget i mina kommentarer som hindrar stämman från att gå till beslut avseende Årsredovisningen.

Kommentarer årsredovisning

Min granskning av grundmaterialet och årsredovisningen har inte inneburit några väsentliga påpekanden eller kommentarer.

Eftersom ersättningsupplägget till styrelsen inte framgår av årsredovisningen bör detta nämnas muntligt på stämman.

Förvaltningsfrågor

Arbetet i styrelsen fungerar väl. Underhållsplan är på gång och amorteringar har skett. Möjligen bör ansvarsfördelningen med attestansvar ytterligare förtydligas.

2017-03-02


Joakim Jansson

