

Årsredovisning
för
BRF Glasmålningen 5

769604-0851

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för BRF Glasmålningen 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Fastigheten

Föreningens fastighet Kv Glasmålningen 5 är belägen i Gamla Enskede mellan Sandsborgs och Blåsuts tunnelbanestation och med närhet till butiker, service, restauranger och nöjen m.m. vid Globen City, Tele2 Arena och Tolv Stockholm. Fastigheten innehåller 16 lägenheter med bostadsrätt.

Styrelsen hade vid räkenskapsårets utgång följande sammansättning:

Styrelseledamöter:

Ordinarie Lisa Eriksson
Matlida Lindström
Rebecca Sjölund
Akira Wizelius

Suppleanter Mark Ennis
Malin Hansen

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens arbete

- Städ dag hölls under våren och hösten
- Gruppavtal med Bahnhof har ingåtts och internet med hastighet 100/100 finns att tillgå i samtliga lägenheter och bekostas av föreningen
- OVK-besiktning (Obigatorisk ventilationskontroll) har genomförts
- Trapphusen har målats om
- Vattenskada i enskild lägenhet har åtgärdats
- Vattenskada på tak har åtgärdats
- Termostaten har setts över
- Stampsolning har genomförts

Tre lägenheter har bytt ägare under året. Styrelsen har beviljat de nya medlemmarna inträde i föreningen

Lägenhet 15 - Alike Tubulekas

Lägenhet 13 - Matilda Lindström

Lägenhet 2 - Tim Lindholm

Detta är första året som bostadsrättsföreningen tillämpar K2-regelverket vid upprättande av Årsredovisningen. Med anledning av att undehåll av fastigheten ej längre kan balanseras samt att avskrivningsnivån ökat till 1% på fastigheten redovisar föreningen ett bokföringsmässigt minusresultat för året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	681	680	679	669
Resultat efter finansiella poster	-91	218	159	63
Soliditet (%)	60,0	61,0	60,0	57,0

Förändring av eget kapital

	Inbetalda	Upplåtelse-	Reservfond	Balanserat	Årets	Totalt
	insatser	avgifter	yttre	resultat	resultat	
			underhåll			
Belopp vid årets ingång	4 886 489	1 249 511	618 828	289 759	217 579	7 262 166
Disposition av föregående års resultat:				217 579	-217 579	0
Reserv yttre underhåll			48 000	-48 000		0
Årets resultat					-91 410	-91 410
Belopp vid årets utgång	4 886 489	1 249 511	666 828	459 338	-91 410	7 170 756

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	459 338
årets förlust	-91 410
	367 928

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll (0,3% av taxeringsvärdet)	48 000
i ny räkning överföres	319 928
	367 928

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	681 404	679 808
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		681 404	679 808
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-571 799	-321 651
Övriga externa kostnader	4	-34 600	-33 113
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-143 616	-82 386
Summa rörelsekostnader		-750 015	-437 150
Rörelseresultat		-68 611	242 658
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-22 799	-25 079
Summa finansiella poster		-22 799	-25 079
Resultat efter finansiella poster		-91 410	217 579
Resultat före skatt		-91 410	217 579
Årets resultat		-91 410	217 579

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	11 213 054	11 339 465
Inventarier, verktyg och installationer	6	56 515	73 720
Summa materiella anläggningstillgångar		11 269 569	11 413 185
Summa anläggningstillgångar		11 269 569	11 413 185
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		9 470	3 645
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	31 118	22 536
Summa kortfristiga fordringar		40 588	26 181
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		598 088	566 144
Summa kassa och bank		598 088	566 144
Summa omsättningstillgångar		638 676	592 325
SUMMA TILLGÅNGAR		11 908 245	12 005 510

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 136 000	6 136 000
Fond för yttre underhåll		666 828	618 828
Summa bundet eget kapital		6 802 828	6 754 828
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		459 338	289 759
Årets resultat		-91 410	217 579
Summa fritt eget kapital		367 928	507 338
Summa eget kapital		7 170 756	7 262 166
Långfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut	9	4 585 392	4 616 920
Summa långfristiga skulder		4 585 392	4 616 920
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		25 358	8 517
Skatteskulder	10	41 328	40 176
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	85 411	77 731
Summa kortfristiga skulder		152 097	126 424
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 908 245	12 005 510

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Detta är första årets som bostadsrättsföreningen redovisar i enlighet med detta råd. Avskrivning på fastigheten har ökat från 0,5% till 1%.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1%
Stambyte	2%
Tvättmaskiner & torktumlare	20%
Radonsug	10%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskatade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	8 300 000	8 300 000
	8 300 000	8 300 000

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	655 404	655 408
Hyror garage och parkeringsplatser	26 000	24 400
	681 404	679 808

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Fjärrvärme	131 970	140 316
El	23 646	21 135
Vatten	32 875	22 100
Sophämtning	13 420	15 941
Pappersåtervinning	3 861	4 262
Städning	35 642	31 777
Fastighetsförsäkring	21 678	20 261
KabelTV, Bredband	26 080	7 211
Tomträttsavgäld	40 475	36 775
Övrigt	20 184	14 782
Reparationer	221 968	7 091
	571 799	321 651

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	3 800	2 850
Revisionsarvode	7 800	9 975
Hemsida	1 960	0
Fastighetsskatt	21 040	20 288
	34 600	33 113

Not 5 Byggnader och mark

I anskaffningsvärdet inkluderas:

Byggnad 12 246 000 kr

Stambyte 197 591 kr

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 560 091	12 560 091
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 560 091	12 560 091
Ingående avskrivningar	-1 220 626	-1 155 445
Årets avskrivningar	-126 411	-65 181
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 347 037	-1 220 626
Utgående redovisat värde	11 213 054	11 339 465
Taxeringsvärden byggnader	10 600 000	10 600 000
Taxeringsvärden mark	5 400 000	5 400 000
	16 000 000	16 000 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

I anskaffningsvärdet inkluderas:

Torktumlare (2010) 24 938 kr

Tvättmaskin (2013) 30 000 kr

Tvättmaskin (2016) 33 125 kr

Radonsug (2016) 45 800 kr

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	133 863	54 938
Inköp		78 925
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	133 863	133 863
Ingående avskrivningar	-60 143	-42 938
Årets avskrivningar	-17 205	-17 205
Utgående ackumulerade avskrivningar	-77 348	-60 143
Utgående redovisat värde	56 515	73 720

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsförsäkring	13 513	12 026
Tomträttsavgäld	10 350	9 425
Kabel-TV	7 255	1 085
	31 118	22 536

Not 8 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter bokslutsdagen	4 427 752	4 459 280
	4 427 752	4 459 280

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Bank	Räntesats 2017-12-31	Villkorsändringsdag	Belopp 2017-12-31
Swedbank Hypotek AB (publ)	0,3000%	Rörlig	1 387 214
Swedbank Hypotek AB (publ)	0,4170%	Rörlig	3 198 178
summa			4 585 392

Not 10 Skatteskuld

	2017-12-31	2016-12-31
Föregående års fastighetsavgift (1 268 kr per lägenhet)	20 288	19 888
Årets fastighetsavgift (1 315 kr per lägenhet)	21 040	20 288
	41 328	40 176

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2017-12-31	2016-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	54 436	47 232
Upplupna räntor	296	282
Upplupen kostnad fjärrvärme	22 554	21 883
Upplupen kostad el	1 774	1 983
Upplupen revisionskostnad	6 000	6 000

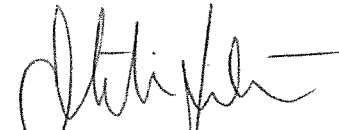
Upplupen kostnad papperåtervinning


351
85 411

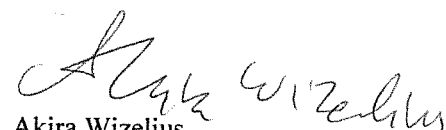
351
77 731

Stockholm den ^{22/5} 2018


Lisa Eriksson

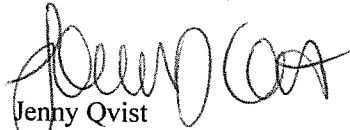

Matilda Lindström


Rebecca Sjölund


Akira Wizelius

Vår revisionsberättelse har lämnats den ²³/₅ 2018

Parsells revisionsbyrå AB


Jenny Qvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Glasmålningen 5

Org.nr 769604-0851

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Glasmålningen 5 för räkenskapsåret 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2017-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2016 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 10/5 2017 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk

inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Glasmålningen 5 för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med

hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

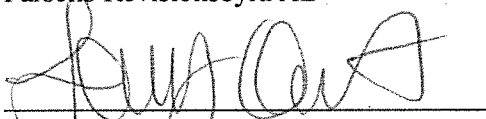
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den ^{23/5} 2018

Parsells Revisionsbyrå AB


Jenny Qvist
Auktoriserad revisor