

Årsredovisning för
BRF Glasmästaren
769622-4273

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

| 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 Norrtälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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 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.

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 2016 hölls den 16 mars i Bergsstugan. Styrelsen har under 2017 haft sex styrelsemöten.

Föreningens ekonomi är god och med ett positivt kassaflöde som förväntas öka.

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 18 372 tkr och lånen finns hos Roslagens Sparbank.
- Bostadsytan är 1863 kvadratmeter.

Flerårsöversikt

| | 2017 | 2016 | 2015 | Belopp i kr 2014 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| Nettoomsättning | 1 216 258 | 1 197 036 | 1 182 602 | 1 158 055 |
| Resultat efter finansiella poster | 108 338 | -46 223 | -7 498 | -5 678 |
| Soliditet, % | 72 | 72 | 72 | 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 | 56 019 | -23 479 | -46 223 |
| Disposition enl föreningsstämma | | 18 673 | -64 896 | 46 223 |
| Årets resultat | | | | 108 338 |
| Vid årets slut | 48 801 500 | 74 692 | -88 375 | 108 338 |

Resultatdisposition

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 19 963, disponeras enligt följande:

| | |
|----------------------------|---------------|
| Avsättning till yttre fond | 18 673 |
| Balanseras i ny räkning | 1 290 |
| Summa | 19 963 |

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>2017-01-01- 2017-12-31</i> | <i>2016-01-01- 2016-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | | 1 216 258 | 1 197 036 |
| Övriga rörelseintäkter | | 0 | 59 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 216 258 | 1 197 095 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 2 | -359 066 | -423 814 |
| Övriga externa kostnader | | -81 263 | -71 628 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -168 502 | -168 202 |
| Summa rörelsekostnader | | -608 831 | -663 644 |
| Rörelseresultat | | 607 427 | 533 451 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 0 | 1 |
| Räntekostnader | | -499 089 | -579 675 |
| Summa finansiella poster | | -499 089 | -579 674 |
| Resultat efter finansiella poster | | 108 338 | -46 223 |
| Resultat före skatt | | 108 338 | -46 223 |
| Årets resultat | | 108 338 | -46 223 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2017-12-31</i> | <i>2016-12-31</i> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 3 | 66 918 598 | 67 087 100 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 66 918 598 | 67 087 100 |
| Summa anläggningstillgångar | | 66 918 598 | 67 087 100 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar | | 141 | 141 |
| Förutbetalda kostnader | | 13 753 | 12 230 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 13 894 | 12 371 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 568 599 | 332 669 |
| Summa kassa och bank | | 568 599 | 332 669 |
| Summa omsättningstillgångar | | 582 493 | 345 040 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 67 501 091 | 67 432 140 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2017-12-31</i> | <i>2016-12-31</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 | | 74 692 | 56 019 |
| Summa bundet eget kapital | | 48 876 192 | 48 857 519 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -88 375 | -23 479 |
| Årets resultat | | 108 338 | -46 223 |
| Summa fritt eget kapital | | 19 963 | -69 702 |
| Summa eget kapital | | 48 896 155 | 48 787 817 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 4 | 18 336 000 | 18 372 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 18 336 000 | 18 372 000 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 36 000 | 36 000 |
| Leverantörsskulder | | 36 495 | 49 712 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 196 441 | 186 611 |
| Summa kortfristiga skulder | | 268 936 | 272 323 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 67 501 091 | 67 432 140 |

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 | 0,25 |
| -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>2017-01-01- 2017-12-31</i> | <i>2016-01-01- 2016-12-31</i> |
|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| EJ, värme och VA | 214 617 | 214 095 |
| Sophämtning och renhållning | 54 290 | 78 712 |
| Underhåll fastighet | 68 106 | 110 256 |
| Försäkring | 22 053 | 20 751 |
| Summa | 359 066 | 423 814 |

Not 3 Byggnader och mark

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 67 512 396 | 67 502 971 |
| -Nyanskaffningar | 0 | 9 425 |
| | <u>67 512 396</u> | <u>67 512 396</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -425 296 | -257 094 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -168 502 | -168 202 |
| | <u>-593 798</u> | <u>-425 296</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 66 918 598 | 67 087 100 |
| Taxeringsvärde Glasmästaren 4, hyreshusenhet | | |
| Byggnad | 22 800 000 | 22 800 000 |
| Mark | 6 400 000 | 6 400 000 |
| | 29 200 000 | 29 200 000 |

Markvärde utgör 17 300 000 kr av redovisat värde

Not 4 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2017-12-31 |
|---|-------------------|
| Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen | <u>18 192 000</u> |
| | 18 192 000 |

Not 5 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Ställda pantar och säkerheter | | |
| Fastighetsinteckningar | 38 000 000 | 38 000 000 |

Eventalförpliktelser

| | | |
|----------------------|------|------|
| Eventalförpliktelser | Inga | Inga |
|----------------------|------|------|

Underskrifter

Norrtälje 2018-02-12



Ingemar Hedin
Styrelseordförande



Ingrid Gråberg
Ledamot



Birger Martinsson
Ledamot



Annika Wannersten
Ledamot



Lennart Andersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26/2 2018.



Roland Karlsson
Revisor

