

Årsredovisning
för
Brf Glasmålningen 5
769604-0851

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Glasmålningen 5 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31, föreningens tjugonde verksamhetsår. Nuvarande firma registrerades 1999-06-14. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen hade vid räkenskapsårets utgång följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter	Jonas Blomqvist Lisa Eriksson Matilda Lindström Rebecca Sjölund
Suppleanter	Anders Ekberg Mark Ennis

Firmatecknare

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

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm.

Väsentliga händelser under året

Styrelsens arbete

- Städ dag hölls under våren och hösten
- Besiktning av taket
- Vattenskada på tak har åtgärdats
- Uppföljning OVK-besiktning
- Nya brytskydd på portarna
- Reparation och rengöring av värmepannan
- Reparation av tvättmaskin

En lägenhet har bytt ägare under året. Styrelsen har beviljat de nya medlemmarna inträde i föreningen.

Lägenhet 6 – Filippa Ceder

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (Tkr)	679	681	680	679	669
Resultat efter finansiella poster (Tkr)	47	-91	218	159	63
Soliditet (%)	60	60	61	60	57

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Reservfond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 886 489	1 249 511	666 828	459 338	-91 410	7 170 756
Disposition av föregående års resultat				-91 410	91 410	0
Avsättning yttre underhåll			48 000	-48 000		0
Årets resultat					47 067	47 067
Belopp vid årets utgång	4 886 489	1 249 511	714 828	319 928	47 067	7 217 823

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	367 928
Årets resultat	<u>47 067</u>
	414 995

Disponeras så att reservering fond för yttre underhåll (0,3% av taxeringsvärdet) i ny räkning överföres	48 000
	<u>366 995</u>
	414 995

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

JB
ke
ML
J

RESULTATRÄKNING		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	not 2	679 404	681 404
Summa rörelseintäkter		679 404	681 404
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	not 3	-412 215	-571 799
Övriga externa kostnader	not 4	-55 827	-34 600
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-137 616	-143 616
Summa rörelsekostnader		-605 658	-750 015
Rörelseresultat		73 746	-68 611
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-26 679	-22 799
Summa finansiella poster		-26 679	-25 079
Resultat efter finansiella poster		47 067	-91 410
Resultat före skatt		47 067	-91 410
Årets resultat		47 067	-91 410

BALANSRÄKNING

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	not 5	11 086 643	11 213 054
Inventarier, verktyg och installationer	not 6	45 310	56 515
Summa materiella anläggningstillgångar		11 131 953	11 269 569

Summa anläggningstillgångar

11 131 953

11 269 569

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar			9 470
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	not 7	31 491	31 118
Summa kortfristiga fordringar		31 491	40 588

Kassa och bank

Kassa och bank		768 318	598 088
Summa kassa och bank		768 318	598 088

Summa omsättningstillgångar

799 809

638 676

SUMMA TILLGÅNGAR

11 931 762

11 908 245

JB
ML
30

BALANSRÄKNING

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	6 136 000	6 136 000
Fond för yttre underhåll	714 828	666 828
Summa bundet eget kapital	6 850 828	6 802 828

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	319 928	459 338
Årets resultat	47 067	-91 420
Summa fritt eget kapital	366 995	367 928

Summa eget kapital	7 217 823	7 170 756
---------------------------	------------------	------------------

Långfristiga skulder

	not 8		
Skulder till kreditinstitut	not 9	4 553 864	4 585 392
Summa långfristiga skulder		4 553 864	4 585 392

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		32 906	25 358
Skatteskulder	not 10	42 432	41 328
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	not 11	84 737	85 411
Summa kortfristiga skulder		160 075	152 097

SUMMA EGET KAP OCH SKULDER		11 931 762	11 908 245
-----------------------------------	--	-------------------	-------------------

JB / KML
Kle 20

Not 1

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNR 2016:10) om årsredovisningar i mindre företag. Detta är första året 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 och 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 obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen.

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	8 300 000	8 300 000
	8 300 000	8 300 000

Not 2

Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	655 404	655 404
Hyra parkeringsplatser	24 000	26 000
	679 404	681 404

JB
Ke
M2
JA

Not 3	Driftskostnader	2018	2017
	Fjärrvärme	159 702	131 970
	El	21 728	23 646
	Vatten	26 792	32 875
	Sophämtning	13 897	13 420
	Pappersåtervinning	4 634	3 862
	Städning	36 396	35 642
	Fastighetsförsäkring	23 366	21 678
	Kabeltv, bredband	41 668	26 080
	Tomträttsavgäld	41 400	40 475
	Övrigt	18 921	20 184
	Reparationer	23 711	221 968
		412 215	571 799

Not 4	Ovriga externa kostnader	2018	2017
	Styrelsearvode	3 800	3 800
	Revisionsarvode	14 900	7 800
	Hemsida	1 960	1 960
	Fastighetsskatt	21 392	21 040
	Övriga externa kostnader	13 775	
		55 827	34 600

Not 5 Byggnader och mark

I anskaffningsvärdet inkluderas:

Byggnad	12 240 000 kr
Stambyte	197 592 kr

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	12 560 091	12 560 091
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 560 091	12 560 091
Ingående avskrivningar	-1 347 037	-1 220 626
Årets avskrivningar	-126 411	-126 411
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 473 448	-1 347 037
Utgående redovisat värde	11 086 643	11 213 054
Taxeringsvärde byggnad	10 600 000	10 600 000
Taxeringsvärde mark	5 400 000	5 400 000
	16 000 000	16 000 000

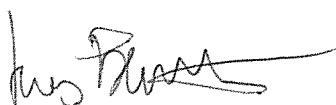
Not 6 Inventarier, verktyg och installationer


I anskaffningsvärdet inkluderas:

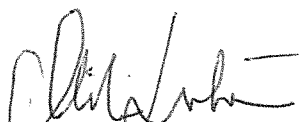
Torktumlare (2010)	24 938 kr
Tvättmaskin (2013)	30 000 kr
Tvättmaskin (2016)	33 125 kr
Radonsug (2016)	45 800 kr


		2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	133 863	133 863
	Inköp		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	133 863	133 863
	Ingående avskrivningar	-77 348	-60 143
	Årets avskrivningar	-11 205	-17 205
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-88 553	-77 348
	Utgående redovisat värde	45 310	56 515
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
		2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsförsäkring	13 794	13 513
	Tomträttsavgäld	10 350	10 350
	Kabel-tv	7 347	7 255
		31 491	31 118
Not 8	Långfristiga skulder		
		2018-12-31	2017-12-31
	Skulder som ska betalas senare än fem år efter bokslutsdagen	4 396 224	4 427 752
		4 396 224	4 427 752
Not 9	Skulder till kreditinstitut		
		Räntesats	Villkors- ändringsdag
	Bank	2018-12-31	Beiopp 2018-12-31
	Swedbank Hypotek AB (publ)	0,6780%	Rörlig 1 355 686
	Swedbank Hypotek AB (publ)	0,8230%	Rörlig 3 198 178
			4 553 864
Not 10	Skatteskulde		
		2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsavgift föregående år (1 315 kr per lägenhet)	21 040	20 288
	Fastighetsavgift innevarande år (1 337 kr per lägenhet)	21 392	21 040
		42 432	41 328
Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
		2018-12-31	2017-12-31
	Förskottsbetalade avgifter och hyra	50 391	54 436
	Upplupna räntor	625	296
	Upplupen kostnad fjärrvärme	25 388	22 554
	Upplupen kostnad el	1 972	1 774
	Upplupen revisionskostnad	6 000	6 000
	Upplupen kostnad pappersåtervinning	361	351
		84 737	85 411

Stockholm den 24/5 2019


Jonas Blomqvist

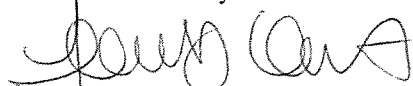

Lisa Eriksson


Matilda Lindström


Rebecca Sjölund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24/5 2019

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 2018.

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 2018-12-31 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 2017 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 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 revisions sed 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 2018 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 *Revisorers 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.

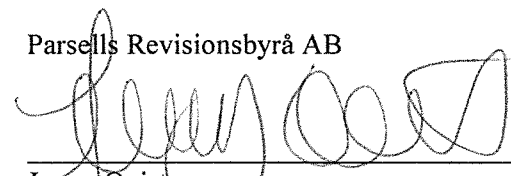
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 27 maj 2019

Parsells Revisionsbyrå AB



Jenny Qvist
Auktoriserad revisör