

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Glasmästeriet

Org.nr. 769607-3423

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	10
<i>M</i>	

Brf Glasmästeriet

Org.nr. 769607-3423

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen äger och förvaltar sedan 30 november 2007 fastigheten Skörden 25 som är belägen på Hjärnegatan 2 samt Norra Agnegatan 43 i Stockholm. Byggår 1891. Fastigheten omfattar 35 st lägenheter, varav 33 st. är upplåtna med bostadsrätt, 2 st är upplåtna med hyresrätt och 2 st. är hyreslokaler.

Av föreningens lägenheter har under året 1 st. överlåtits.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2019.

Styrelse och revisorer

Erik Hoppe	Ordförande
Marie-Louise Pettersson	Ledamot
Elina Karlsson Denny	Ledamot
Robert Jönsson	Ledamot
Linda Berglund	Ledamot
Peter Hagert	Ledamot
Jonas Lindeborg	Ledamot
Johan Boierth	Suppleant
Klara Mau	Suppleant

Mats Lehtipalo Adecorevisor Revisor

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 st protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året arbetat med följande projekt:

- Städdagar vår och höst
- Injustering värmesystem
- Påbörjat förberedelse för renovering av glasmästeriet (där nuvarande lokal samt del av cykelrum föreslås bli omgjord till en bostadsrättslägenhet)
- Omarbetat och optimerat föreningens samt restaurang Agnes soprum
- Bytt ut torktumlare och torkskåp i föreningens tvättstuga

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkring är tecknad till fullvärde hos Trygg Hansa.

Underhållsplan

Huset är i gott skick och alla stora renoveringar är gjorda. Samtliga underhållsåtgärder har tagits höjd för i föreningens långsiktiga budgetarbete. Löpande underhåll är ej listat nedan.

Utförda renoveringar (större)

- Nya Hissar (1999)
- Nya Vatten och avloppsstammar (2000)
- Elstigar bytta (2000)
- Mekanisk frånluftsventilation (2000)
- Vindsvåningar byggdes (2009)
- Fjärrvärme med undercentral (2009)
- Ny maskinpark till tvättstuga (2009)
- Nya fönster mot gata (2014)
- Trapphusrenoveringar (2016)
- Ny frånluftsfläkt (2016)

M

Brf Glasmästeriet

Org.nr. 769607-3423

- Stampsolning (2017)
- Fönster innergård (2017)

Kommande större renoveringar

- Glasmästeriet & innergård (1-3 år)
- Maskinpark tvättstuga (10-15 år)
- Löpande åtgärder enligt underhållsplan

Ekonomiska läget

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil.

- Under året har föreningen haft ett positivt kassaflöde
- Resultat exklusive avskrivningar är 228 tkr
- Stora intäkter från uthyrning av kommersiella lokaler
- Låg belåningsgrad (8 msek)
- Stor kassa på 2,2 msek efter försäljning av hyresrätt planeras till viss del användas för investeringar i fastigheten
- Avsättning till underhållsfond föreslås på 200 tkr årligen från och med 2018
- "Dolda tillgångar" i form av två kvarvarande hyresrätter samt Glasmästeriet som är en mindre gårdslokal
- Föreningen skrev 2017 på tomrättsavgäldsavtal med Stockholms stad 20180101-20271231. Höjningen är marginell 2,6 % (7 400 kr)
- Brf Glasmästeriet tillämpar linjära avskrivningsregler (K2) och då föreningen är relativt ung resulterar det i att det finansiella resultatet är negativt. Föreningens budgetprincip är att intäkterna skall täcka alla löpande kostnader, underhåll och amorteringar men inte avskrivningar. Innan avskrivningar är föreningens resultat starkt positivt och inget behov av förändring i föreningens intäkter förutses.

Föreningens säte är Stockholms län, Stockholms kommun

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 086 467	2 024 404	2 011 950	2 136 628
Resultat efter finansiella poster	-275 076	-95 375	-561 495	-1 879 837
Soliditet (%)	88,02	88,08	87,90	87,85
Kassalikviditet (%)	577,94	558,84	350,23	316,54
Genomsnittlig avgift/kvm br yta	564	564	564	564
Lån/kvm br yta	3454	3454	3454	3454

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	64 351 633	1 563 882	0	-3 857 698
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			200 000	-200 000
Årets resultat				-275 076
Belopp vid årets utgång	64 351 633	1 563 882	200 000	-4 332 774

M

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-4 057 698
Årets resultat	<u>-275 076</u>
	-4 332 774

Förslag till disposition:

Reservering till yttre fond	200 000
Balanseras i ny räkning	<u>-4 532 774</u>
	-4 332 774

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

M

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	<u>2 086 467</u>	<u>2 024 404</u>
Summa rörelseintäkter		2 086 467	2 024 404
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 748 563	-1 515 411
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4,5	<u>-500 659</u>	<u>-498 444</u>
Summa rörelsekostnader		-2 249 222	-2 013 855
Rörelseresultat		-162 755	10 549
Finansiella poster			
Ränteintäkter		41	189
Räntekostnader		<u>-112 362</u>	<u>-106 113</u>
Summa finansiella poster		-112 321	-105 924
Resultat efter finansiella poster		-275 076	-95 375
Årets resultat		<u>-275 076</u>	<u>-95 375</u>

U

MO
EH
R

Brf Glasmästeriet

Org.nr. 769607-3423

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Byggnader	4	67 742 409	68 228 349
Inventarier och verktyg	5	85 549	37 491
Summa materiella anläggningstillgångar		67 827 958	68 265 840
Summa anläggningstillgångar		67 827 958	68 265 840

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		0	3 561
Övriga fordringar		14	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		203 201	171 069
Summa kortfristiga fordringar		203 215	174 631

Kassa och bank

Kassa och bank		2 160 562	2 007 891
Summa kassa och bank		2 160 562	2 007 891

Summa omsättningstillgångar		2 363 777	2 182 522
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		70 191 735	70 448 362
-------------------------	--	-------------------	-------------------

M

MP

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

2019-12-31

2018-12-31

Not

65 915 515

200 000

66 115 515

65 915 515

0

65 915 515

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

-4 057 698

-275 076

-4 332 774

-3 762 323

-95 375

-3 857 698

Summa eget kapital

61 782 741

62 057 817

Långfristiga skulder

Fastighetslån

Summa långfristiga skulder

7

8 000 000

8 000 000

8 000 000

8 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

118 318

8 087

16 207

266 382

408 994

147 013

1 730

24 221

217 581

390 545

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

70 191 735

70 448 362

M

MP
EU
B

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

*Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	25-100
Inventarier och verktyg	10
Installationer	5

Fond yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll ska enligt stadgarna årligen göras enligt underhållsplan.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2019	2018
Årsavgifter	1 305 771	1 305 771
Hysesintäkter bostäder	166 324	165 648
Hysesintäkter lokaler	436 577	427 980
Övrigt	177 795	125 005
	<hr/> 2 086 467	<hr/> 2 024 404

Not 3 Övriga externa kostnader	2019	2018
Reparation och underhåll	302 580	224 482
Fastighetsel	72 431	73 323
Fjärrvärme	349 920	347 822
Vatten och avlopp	60 752	59 985
Sophämtning	50 661	39 129
Fastighetsförsäkring	68 163	63 789
Tomträttsavgäld	291 100	291 100
Förvaltningsarvode	145 819	142 338
Städning	51 976	41 856
Övrig drift	165 656	88 762
Fastighetskatt	95 745	86 665
Ersättning till revisor	20 700	20 156
Medlemsavgifter	5 142	5 082
Övrigt administrativt	67 918	30 922
<i>M</i>	<hr/> 1 748 563	<hr/> 1 515 411

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	71 521 889	71 521 889
Utgående anskaffningsvärden	71 521 889	71 521 889
Ingående avskrivningar	-3 293 539	-2 807 599
Årets avskrivningar	-485 940	-485 940
Utgående avskrivningar	-3 779 479	-3 293 539
Redovisat värde	67 742 410	68 228 350
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	68 030 000	43 155 000
Byggnader	54 725 000	38 832 000
	122 755 000	81 987 000
Not 5 Inventarier och verktyg	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	133 486	133 486
Inköp	62 777	0
Utgående anskaffningsvärden	196 263	133 486
Ingående avskrivningar	-95 995	-83 491
Årets avskrivningar	-14 719	-12 504
Utgående avskrivningar	-110 714	-95 995
Redovisat värde	85 549	37 491
Not 6 Fastighetslån	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek 191204 1,15%	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek 201201 1,58%	5 000 000	5 000 000
	8 000 000	8 000 000

Övriga noter

Not 7 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	15 500 000	15 500 000

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

M

MP
EA
G

NOTER

Stockholm 7/4-2020


Erik Hoppe


Elina Karlsson Denny


Linda Berglund

Robert Jönsson



Marie-Louise Pettersson


Peter Hagert

Jonas Lindeborg



Min revisionsberättelse har lämnats den 17/4 20


Mats Lehtipalo
Godkänd revisor Far

Johan Boierth
Johan Boierth, suppleant

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Glasmästeriet
Org.nr. 769607-3423

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Glasmästeriet för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 misstag 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

M

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

M

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Glasmästeriet för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorers ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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.

M



Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 17 april 2020

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i FAR