

Årsredovisning 2018 BRF Glasmästeriet



M

GD
MD
EH

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Glasmästeriet

Org.nr. 769607-3423

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Innehåll

Sida

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9

M

ER
MP
EM
P

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 3 st. överlåtit.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2018.

Styrelse och revisorer

Erik Hoppe	Ordförande
Marie-Louise Pettersson	Ledamot
Edin Botonjic	Ledamot
Robert Jönsson	Ledamot
Linda Berglund	Ledamot
Peter Hagert	Ledamot
Ulrika Bengtsson	Suppleant
Johan Boierth	Suppleant
Anna Johansson	Supleant

Mats Lehtipalo Adecorevisorer Revisor

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 st protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året arbetat med följande projekt:

- Städdagar vår och höst
- Förbättrat taksäkerheten
- Börjat förberedelse för renovering av glasmästeriet och innergård
- Utökad källsortering

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)
- Stamspolning (2017)
- Fönster innergård (2017)

M

MP
LH
EK

Brf Glasmästeriet

Org.nr. 769607-3423

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 starkt positivt kassaflöde
- Resultat exklusive avskrivningar och fönsterrenovering är 403 tkr
- Stora intäkter från uthyrning av kommersiella lokaler
- Låg belåningsgrad (8 msek)
- Stor kassa på 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

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 024 404	2 011 950	2 136 628	2 303 676
Resultat efter finansiella poster	-95 375	-561 495	-1 879 837	-317 263
Soliditet (%)	88,08	87,90	87,85	88,38

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	-3 762 323
Årets resultat				-95 375
Belopp vid årets utgång	64 351 633	1 563 882	0	-3 857 698

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-3 762 323
Årets resultat	-95 375
	<hr/>
	-3 857 698

Förslag till disposition:

Reservering till yttre fond	200 000
Balanseras i ny räkning	-4 057 698
	<hr/>
	-3 857 698

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

M

GP
MP
EH B

Brf Glasmästeriet

Org.nr. 769607-3423

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 024 404	2 011 950
Summa rörelseintäkter		2 024 404	2 011 950
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 515 411	-1 966 442
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4,5	-498 444	-500 758
Summa rörelsekostnader		-2 013 855	-2 467 200
Rörelseresultat		10 549	-455 250
Finansiella poster			
Ränteintäkter		189	43
Räntekostnader		-106 113	-106 288
Summa finansiella poster		-105 924	-106 245
Resultat efter finansiella poster		-95 375	-561 495
Resultat före skatt		-95 375	-561 495
Årets resultat		-95 375	-561 495

M

ER
MP
LA
E

Brf Glasmästeriet

Org.nr. 769607-3423

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

Byggnader

Inventarier och verktyg

Summa materiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar**Kassa och bank**

Kassa och bank

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2018-12-31

2017-12-31

68 228 349

37 491

68 265 840

68 265 840

3 561

1

171 069

174 631

2 007 891

2 007 891

2 182 522

70 448 362

68 714 289

49 995

68 764 284

68 764 284

0

182

166 301

166 483

1 777 474

1 777 474

1 943 957

70 708 241

M

ER
MP W
EH B

Brf Glasmästeriet

Org.nr. 769607-3423

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

Summa bundet eget kapital

2018-12-31

2017-12-31

Not

65 915 515

65 915 515

65 915 515

65 915 515

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

-3 762 323

-3 200 828

-95 375

-561 495

-3 857 698

-3 762 323

Summa eget kapital

62 057 817

62 153 192

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

147 013

298 595

1 730

16 169

24 221

16 239

217 581

224 046

390 545

555 049

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**70 448 362****70 708 241**

M

MP GR EK G

NOTER**Not 1 Redovisningsprinciper**

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	2018	2017
Årsavgifter	1 305 771	1 305 771
Hysesintäkter bostäder	165 648	165 648
Hysesintäkter lokaler	427 980	409 678
Övrigt	125 005	130 853
	<hr/> 2 024 404	<hr/> 2 011 950

Not 3 Övriga externa kostnader	2018	2017
Reparation och underhåll	224 482	722 106
Fastighetsel	73 323	64 745
Fjärrvärme	347 822	354 011
Vatten och avlopp	59 985	57 141
Sophämtning	39 129	31 828
Fastighetsförsäkring	63 789	59 617
Tomträttsavgäld	291 100	283 700
Förvaltningsarvode	142 338	139 421
Städning	41 856	41 856
Övrig drift	88 762	93 313
Fastighetskatt	86 665	85 895
Ersättning till revisor	20 156	18 200
Medlemsavgifter	5 082	4 997
Övrigt administrativt	30 922	9 612
	<hr/> 1 515 411	<hr/> 1 966 442



NOTER**Noter till balansräkningen**

Not 4	Byggnader	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	71 521 889	71 521 889
	Utgående anskaffningsvärden	71 521 889	71 521 889
	Ingående avskrivningar	-2 807 599	-2 321 659
	Årets avskrivningar	-485 940	-485 940
	Utgående avskrivningar	-3 293 539	-2 807 599
	Redovisat värde	68 228 350	68 714 290
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	43 155 000	43 155 000
	Byggnader	38 832 000	38 832 000
		81 987 000	81 987 000
Not 5	Inventarier och verktyg	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	133 486	133 486
	Utgående anskaffningsvärden	133 486	133 486
	Ingående avskrivningar	-83 491	-70 987
	Årets avskrivningar	-12 504	-12 504
	Utgående avskrivningar	-95 995	-83 491
	Redovisat värde	37 491	49 995
Not 6	Fastighetslån	2018-12-31	2017-12-31
	Stadshypotek 190304 0,9%	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	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 500 000	15 500 000
Not 8	Definition av nyckeltal		

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

M


EB
MP
DJ
EH
P

NOTER

Stockholm 6/3 2019


Erik Hoppe


Robert Jönsson

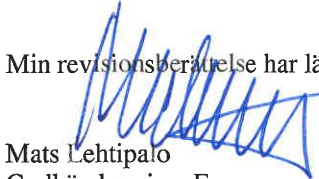

Edin Botonjic

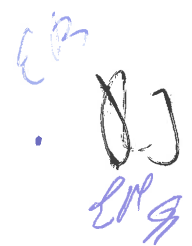

Marie-Louise Pettersson


Peter Hagert


Linda Berglund

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/3 19


Mats Lehtipalo
Godkänd revisor Far



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 2018.

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 2018 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

Revisorers 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 revisionsd 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. Risken 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 2018 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 "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen 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.

Revisorns 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.



Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 28 mars 2019


Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i FAR