

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Glasmästeriet

Org.nr. 769607-3423

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

Innehåll

Sida

| | |
|--------------------------|----|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 5 |
| - balansräkning | 6 |
| - noter | 8 |
| - underskrifter | 10 |

u

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'u' and several other marks.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Styrelsens uppdrag

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-07-06. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2007-09-19 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03-17 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed ett äkta privatbostadsföretag, även så kallad äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsfakta

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.

Föreningen upplåter 33 st lägenheter med bostadsrätt och 2 st bostadshyresrätter samt 2 st lokaler. Föreningens medlemmar har också tillgång till tvättstuga, cykelförråd, soprum och föreningens innergård med sittplatser och gemensam grill under vår- och sommar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningens mark är upplåten med tomträtt.

Medlemsinformation

Av föreningens lägenheter har under året 5 st överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Styrelse och revisorer

| | |
|----------------------|------------|
| Elina Karlsson Denny | Ordförande |
| Linda Berglund | Ledamot |
| Marcus Christenson | Ledamot |
| Olle Eckerbom | Ledamot |
| Peter Hagert | Ledamot |
| Robert Jönsson | Ledamot |

Mats Lehtipalo Adecorevisorer Revisor

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 st protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2021.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året arbetat med följande projekt:

- Städ dagar vår och höst
- Fortsatt förberedelse för renovering av lokalen "Glasmästeriet" (där vi bl.a. utreder kring att göra om lokalen till en bostadsrätt)

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.

u

M
L
S
07 05 08

Brf Glasmästeriet

Org.nr. 769607-3423

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)
- Renovering fönster mot gata (2014)
- Trapphusrenoveringar (2016)
- Ny frånluftsfläkt (2016)
- Stamspolning (2017)
- Fönster innergård (2017)
- Injustering värmesystem (2019)
- Bytt ut torktumlare och torkskåp i tvättstugan (2019)
- Omfattande renovering av hissen Norra Agnegatan 43 (2020)

Kommande större renoveringar

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

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil.

- Under året har föreningen haft ett positivt kassaflöde.
- Resultat exklusive avskrivningar är 324 tkr.
- Stora intäkter från uthyrning av kommersiella lokaler.
- Låg belåningsgrad (8 msek).
- Stor kassa på 2,3 msek. Planeras till viss del användas för investeringar i fastigheten.
- Avsättning till underhållsfond är för närvarande 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 var marginell 2,6 % (7 400 kr). Styrelsen har ett aktivt arbete för att säkerställa en fortsatt stabil ekonomi inför kommande tomrättsavgäldsavtal som träder i kraft 2028.
- 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

| | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 2 064 392 | 2 005 784 | 2 086 467 | 2 024 404 |
| Resultat efter finansiella poster | -180 907 | -562 223 | -275 076 | -95 375 |
| Soliditet (%) | 88,07 | 88,02 | 88,02 | 88,08 |
| Genomsnittlig avgift/kvm br yta | 564 | 564 | 564 | 564 |
| Lån/kvm br yta | 3 433 | 3 454 | 3 454 | 3 454 |

Definitioner av nyckeltal, se noter

u

LSM
KJ
S

Brf Glasmästeriet

Org.nr. 769607-3423

RESULTATRÄKNING

| | Not | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 2 064 392 | 2 005 784 |
| Summa rörelseintäkter | | <u>2 064 392</u> | <u>2 005 784</u> |
| Rörelsekostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | 3 | -1 661 914 | -1 949 253 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 4,5 | -504 699 | -504 720 |
| Summa rörelsekostnader | | <u>-2 166 613</u> | <u>-2 453 973</u> |
| Rörelseresultat | | -102 221 | -448 189 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 65 | 25 |
| Räntekostnader | | -78 751 | -114 059 |
| Summa finansiella poster | | <u>-78 686</u> | <u>-114 034</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | -180 907 | -562 223 |
| Årets resultat | | <u>-180 907</u> | <u>-562 223</u> |

4

Lb M S
J oc

Brf Glasmästeriet

Org.nr. 769607-3423

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

Byggnader

4

66 770 529

67 256 469

Inventarier och verktyg

5

48 010

66 769

Summa materiella anläggningstillgångar

66 818 539

67 323 238

Summa anläggningstillgångar

66 818 539

67 323 238

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

0

7 364

Övriga fordringar

11

14

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

185 044

186 294

Summa kortfristiga fordringar

185 055

193 672

Kassa och bank

Kassa och bank

2 302 803

2 034 868

Summa kassa och bank

2 302 803

2 034 868

Summa omsättningstillgångar

2 487 858

2 228 540

SUMMA TILLGÅNGAR**69 306 397****69 551 778**

Brf Glasmästeriet

Org.nr. 769607-3423

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

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital**Summa eget kapital****Långfristiga skulder**

Fastighetslån

Summa långfristiga skulder**Kortfristiga skulder**

Fastighetslån

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2021-12-31

2020-12-31

65 915 515

600 000

66 515 515

-5 294 997

-180 907

-5 475 904

61 039 611

4 949 996

4 949 996

6

6

3 000 000

76 711

2 082

10 604

227 393

3 316 790

69 306 397

65 915 515

400 000

66 315 515

-4 532 773

-562 223

-5 094 996

61 220 519

4 949 996

4 949 996

3 050 004

96 706

8 150

14 637

211 766

3 381 263

69 551 778

4

LB
M S
R
E

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:

| | Antal år |
|-------------------------|----------|
| 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 | 2021 | 2020 |
|------------------------|-----------|-----------|
| Årsavgifter | 1 305 771 | 1 305 771 |
| Hysesintäkter bostäder | 171 250 | 167 975 |
| Hysesintäkter lokaler | 443 898 | 442 808 |
| Övrigt | 143 473 | 13 820 |
| | | |
| Hyses/avgiftsrabatter | 0 | -78 544 |
| Erhållna bidrag | 0 | 29 454 |
| | 2 064 392 | 1 881 284 |

| Not 3 Övriga externa kostnader | 2021 | 2020 |
|--------------------------------|-----------|-----------|
| Reparation och underhåll | 157 623 | 571 472 |
| | | |
| Fastighetsel | 95 117 | 61 037 |
| Fjärrvärme | 386 118 | 331 038 |
| Vatten och avlopp | 68 557 | 64 045 |
| Sophämtning | 134 290 | 108 814 |
| Fastighetsförsäkring | 75 842 | 71 897 |
| Tomträttsavgäld | 291 100 | 291 100 |
| Förvaltningsarvode | 148 065 | 147 601 |
| Städning | 52 000 | 52 000 |
| Övrig drift | 104 658 | 94 395 |
| | | |
| Fastighetskatt | 98 615 | 97 565 |
| | | |
| Ersättning till revisor | 20 149 | 20 149 |
| Medlemsavgifter | 5 034 | 5 184 |
| Övrigt administrativt | 24 746 | 32 956 |
| | 1 661 914 | 1 949 253 |

LB
 MS
 12/05/21

NOTER**Noter till balansräkningen**

| Not 4 | Byggnader | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--------------|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Ingående anskaffningsvärden | 71 521 889 | 71 521 889 |
| | Utgående anskaffningsvärden | 71 521 889 | 71 521 889 |
| | Ingående avskrivningar | -4 265 419 | -3 779 479 |
| | Årets avskrivningar | -485 940 | -485 940 |
| | Utgående avskrivningar | -4 751 359 | -4 265 419 |
| | Redovisat värde | 66 770 530 | 67 256 470 |
| | <i>Taxeringsvärden</i> | | |
| | Mark | 68 030 000 | 68 030 000 |
| | Byggnader | 54 725 000 | 54 725 000 |
| | | 122 755 000 | 122 755 000 |
| Not 5 | Inventarier och verktyg | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| | Ingående anskaffningsvärden | 196 263 | 196 263 |
| | Utgående anskaffningsvärden | 196 263 | 196 263 |
| | Ingående avskrivningar | -129 494 | -110 714 |
| | Årets avskrivningar | -18 759 | -18 780 |
| | Utgående avskrivningar | -148 253 | -129 494 |
| | Redovisat värde | 48 010 | 66 769 |
| Not 6 | Fastighetslån | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| | Stadshypotek 90 dgr 1,10% | 3 000 000 | 3 000 000 |
| | Stadshypotek 251201 0,92% | 4 949 996 | 5 000 000 |
| | | 7 949 996 | 8 000 000 |

Lån som villkorsändras under 2022 motsvarar 3 000 000 kr (2021 3 000 000 kr).
Planerad amortering 2022 50 004 kr (2021 50 004 kr).

Övriga noter

| Not 7 | Ställda säkerheter | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--------------|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 15 500 000 | 15 500 000 |
| Not 8 | Definition av nyckeltal | | |

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

u

LB
MS
05
□

NOTER

Stockholm 2022-04-27



Elina Karlsson Denny



Marcus Christenson



Peter Hagert



Olle Eckerbom



Linda Berglund



Robert Jönsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 3/5-22.



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 2021.

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 2021 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 revisionssed 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:



- 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.

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 Glasmåsteriet för år 2021 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 3 maj 2022



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR