

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Glasmålningen 5**  
769604-0851

**Räkenskapsåret**  
**2020**

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Glasmålningen 5 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31, föreningens tjugoandra 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	Lisa Eriksson Rojin Kolanc Rebecca Sjölund Ellen Svensson
-----------------------------	--

Suppleanter	Mark Ennis Alik Tubulekas
-------------	------------------------------

#### 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

- Städdag hölls under våren och hösten
- Reparation och rengöring av värmepanna
- Bytt porttelefon i porten 293

Två lägenheter har bytt ägare under året. Styrelsen har beviljat de nya medlemmarna inträde i föreningen.

Lägenhet 4 – MacKenzie Paul Farquhar och Isabelle Machado Maia Leal

Lägenhet 13 – Tamara Mihajlovic

**Flerårsöversikt**

	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (Tkr)	675	679	679	681	680	679	669
Resultat efter finansiella poster (Tkr)	62	-762 */	47	-91	218	159	63
Soliditet (%)	58	58	60	60	61	60	57

\*/ Varav -764 Tkr avser kostnad för omläggning av tak

**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	762 828	318 995	-762 177	6 455 646
Disposition av föregående års resultat				-762 177	762 177	0
Avsättning yttre underhåll			57 000	-57 000		0
Årets resultat					61 910	61 910
Belopp vid årets utgång	4 886 489	1 249 511	819 828	-500 182	61 910	6 517 556

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad förlust	-500 182
Årets vinst	<u>61 910</u>
	-438 272

Disponeras så att reservering fond för yttre underhåll (0,3% av taxeringsvärdet)	57 000
i ny räkning överföres	<u>-495 272</u>
	-438 272

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

*TKR*  
*AK* *ea* *ke*

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>RESULTATRÄKNING</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	not 2	675 004	679 404
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>675 004</b>	<b>679 404</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	not 3	-382 180	-1 190 069 */
Övriga externa kostnader	not 4	-42 344	-70 717
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-137 616	-137 616
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-562 140</b>	<b>-1 398 402</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>112 864</b>	<b>-718 998</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50 954	-43 179
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-50 954</b>	<b>-43 179</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>61 910</b>	<b>-762 177</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>61 910</b>	<b>-762 177</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>61 910</b>	<b>-762 177</b>

\*/ Varav -764 332 kr avser kostnad för omläggning av tak

RA RK  
QA te

**BALANSRÄKNING** 2020-12-31 2019-12-31

---

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	not 5	10 833 821	10 960 232
Inventarier, verktyg och installationer	not 6	22 900	34 105
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 856 721</b>	<b>10 994 337</b>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 856 721</b>	<b>10 994 337</b>
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgiftsfordringar		3 345	0
Övriga fordringar		15 054	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	not 7	32 274	31 722
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>50 673</b>	<b>31 722</b>

*Kassa och bank*

Kassa och bank		252 202	121 663
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>252 202</b>	<b>121 663</b>

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>302 875</b>	<b>153 385</b>
------------------------------------	--	----------------	----------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 159 596</b>	<b>11 147 722</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

**BALANSRÄKNING**

**2020-12-31**

**2019-12-31**

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

***Bundet eget kapital***

Medlemsinsatser	6 136 000	6 136 000
Fond för yttre underhåll	819 828	762 828
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>6 955 828</b>	<b>6 898 828</b>

***Fritt eget kapital***

Balanserat resultat	-500 182	318 995
Årets resultat	61 910	-762 177
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-438 272</b>	<b>-443 182</b>

<b>Summa eget kapital</b>	<b>6 517 556</b>	<b>6 455 646</b>
---------------------------	------------------	------------------

<b>Långfristiga skulder</b>	not 8	
Skulder till kreditinstitut	not 9	4 522 336
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 522 336</b>

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder		42 650
Skatteskulder	not 10	43 424
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	not 11	83 666
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>169 740</b>

<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>11 159 596</b>	<b>11 147 722</b>
---------------------------------------	-------------------	-------------------

*Handwritten signatures and initials:*  
RK  
[Signature]

**Not 1**

**Redovisningsprinciper**

**Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNR 2016:10) om årsredovisningar i mindre företag.

**Anläggningstillgångar**

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och mark

Byggnader	1%
Stambyte	2%

Inventarier, verktyg och installationer

Radonsug	10%
Tvättmaskiner och torktumlare	20%

**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**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	8 300 000	8 300 000
	<b>8 300 000</b>	<b>8 300 000</b>

**Not 2**

**Nettoomsättning**

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	654 904	655 404
Hyra parkeringsplatser	20 100	24 000
	<b>675 004</b>	<b>679 404</b>

Ru RK  
RKH

Not 3

**Driftskostnader**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Fjärrvärme	136 917	164 530
El	22 122	22 481
Vatten	28 749	27 263
Sophämtning	18 876	14 312
Pappersåtervinning	5 056	4 261
Städning	35 481	37 248
Fastighetsförsäkring	24 403	23 799
Kabeltv, bredband	41 951	41 830
Tomträttsavgäld	41 400	41 400
Övrigt	10 623	17 125
Reparationer	16 602	795 822 */
	<b>382 180</b>	<b>1 190 069</b>

\*/ Varav 764 332 avser kostnad för takomläggning

Not 4

**Övriga externa kostnader**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Styrelsearvode	3 800	3 800
Revisionsarvode	14 343	15 300
Hemsida	1 337	1 226
Fastighetsskatt	22 864	22 032
Övriga externa kostnader	0	28 359
	<b>42 344</b>	<b>70 717</b>

Not 5

**Byggnader och mark**

I anskaffningsvärdet inkluderas:

Byggnad	12 246 000 kr
Stambyte	197 591 kr

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	12 443 591	12 443 591
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 443 591</b>	<b>12 443 591</b>
Ingående avskrivningar	-1 483 359	-1 356 948
Årets avskrivningar	-126 411	-126 411
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 609 770</b>	<b>-1 483 359</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 833 821</b>	<b>10 960 232</b>
Taxeringsvärde byggnad	11 600 000	11 600 000
Taxeringsvärde mark	7 400 000	7 400 000
	<b>19 000 000</b>	<b>19 000 000</b>



**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

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	133 863	133 863
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>133 863</b>	<b>133 863</b>
Ingående avskrivningar	-99 758	-88 553
Årets avskrivningar	-11 205	-11 205
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-110 963</b>	<b>-99 758</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 900</b>	<b>34 105</b>

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	14 555	14 007
Tomträttsavgäld	10 350	10 350
Kabel-tv, bredband	7 369	7 365
	<b>32 274</b>	<b>31 722</b>

**Not 8 Långfristiga skulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter bokslutsdagen	4 333 168	4 364 696
	<b>4 333 168</b>	<b>4 364 696</b>

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

Bank	Räntesats 2020-12-31	Villkors- ändringsdag	Belopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek AB (publ)	0,8820%	Rörlig	1 292 630
Swedbank Hypotek AB (publ)	0,9680%	Rörlig	3 198 178
			<b>4 490 808</b>

**Not 10 Skatteskuld**

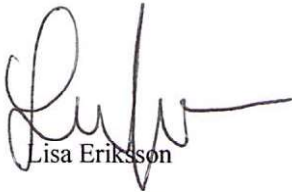
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsavgift föregående år (1 377 kr per lägenhet)	22 032	21 392
Fastighetsavgift innevarande år (1 429 kr per lägenhet)	22 864	22 032
	<b>44 896</b>	<b>43 424</b>

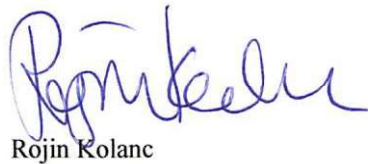
Not 11

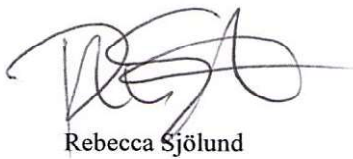
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalade avgifter och hyra	48 927	48 827
Upplupna räntor	694	829
Upplupen kostnad fjärrvärme	17 544	19 219
Upplupen kostnad el	1 907	1 487
Upplupen revisionskostnad	6 000	6 000
Upplupen kostnad pappersåtervinning	0	361
Upplupen kostnad vatten och avlopp	4 776	4 555
Upplupen kostnad sophämtning	2 608	2 388
	<b>82 456</b>	<b>83 666</b>

Stockholm den 14 / 6 2021

  
Lisa Eriksson

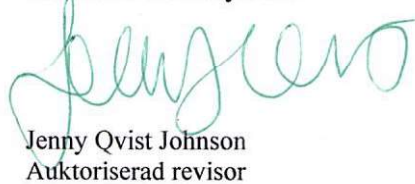
  
Rojin Kolanc

  
Rebecca Sjölund

  
Ellen Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 / 6 2021

Parsells revisionsbyrå AB

  
Jenny Qvist Johnson  
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 2020.

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 2020-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns 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 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 misstag.

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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. 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 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 2020 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 *Revisorns 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.

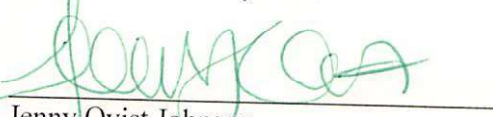
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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.

**Anmärkning**

Årsredovisningen har, enligt uppgift på grund av rådande Covid19-läge, inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt stadgarna, hålla stämman innan maj månads utgång.

Stockholm den 18/6 2021

Parsells Revisionsbyrå AB

  
 \_\_\_\_\_  
 Jenny Qvist Johnson  
 Auktoriserad revisor