

Årsredovisning 2020

BRF GLASMÅLNINGEN 3

769616-6920



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

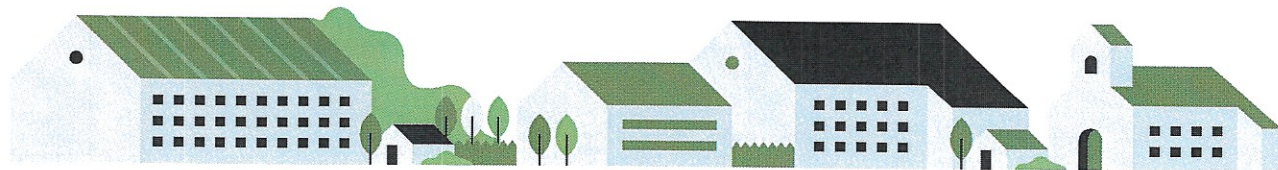
VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF GLASMÅLNINGEN 3

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2007-05-25.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Glasmålningen 3 på adressen Skolvägen 6 i Enskededalen. Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 1 843 kvm och 1 lokal om 31 kvm.

Byggnadsår och ytor

Fastighetens byggnad uppfördes 2008 och består av ett bostadshus och två mindre hus, ett för sopsortering och ett för föreningsaktiviteter.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 304 kvadratmeter varav 1 843 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 31 kvadratmeter utgör lokalyta.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-06-19 och nuvarande stadgar registrerades 2007-05-25 hos Bolagsverket.

Miljö

Föreningen strävar efter att skapa en klimatsmart förvaltning av fastigheten och äger därför andelar i O2 El ekonomisk förening. Innehavet av andelarna ger föreningen möjlighet att köpa miljövänlig elektricitet till ett rabatterat pris och samtidigt bidra till vindkraftens utbyggnad i Sverige.

Föreningen har under 2020 valt att investera i installation av laddstolpar för laddning av el-bilar.

Lokaler/hyror

Föreningens byggnad innehåller en lokal i källarplan som sedan 2008 är uthyrd till STOKAB. Hyran har under 2020 varit **35 025** kr.

Föreningen har 16 st. parkeringsplatser. Samtliga platser är uthyrda till föreningens medlemmar. Hyresintäkter för parkeringsplatserna uppgick under året till **72 480** kr.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa Kassan/treasury.

Styrelsens sammansättning

Mattias Öberg	Ordförande
Michele Manzo	Ledamot
Daniel Modig	Ledamot
Mathias Bergenheim	Ledamot
Ulf Gustafsson	Ledamot

Valberedning

Tony Kallis.

Revisorer

Joakim Jansson Revisor

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo Group AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 36 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 35 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 463	1 458	1 458	1 459
Resultat efter fin. poster	316	169	66	144
Soliditet, %	75	74	74	73
Yttre fond	1 270 920	1 140 759	1 035 840	930 921
Taxeringsvärde	43 387 000	43 387 000	37 196 000	37 196 000
Bostadsyta, kvm	1 843	1 843	1 843	1 843
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	738	738	738	738
Lån per kvm bostadsyta, kr	11 041	11 222	11 458	11 654
Genomsnittlig skuldränta, %	1,31	1,26	1,32	1,55

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	59 900 000	-	-	59 900 000
Upplåtelseavgifter	15 000	-	-	15 000
Fond, yttre underhåll	1 140 759	-	130 161	1 270 920
Balanserat resultat	-863 632	169 598	-130 161	-824 195
Årets resultat	169 598	-169 598	315 806	315 806
Eget kapital	60 361 725	0	315 806	60 677 531

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-824 195
Årets resultat	<u>315 806</u>
Totalt	-508 389

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	130 161
Balanseras i ny räkning	<u>-638 550</u>
	-508 389

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning		1 462 974	1 458 020
Rörelseintäkter	2	-2	6 260
Summa rörelseintäkter		1 462 972	1 464 280
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3, 4, 6, 7	-617 626	-715 091
Övriga externa kostnader	8	-45 779	-109 525
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-214 212	-207 468
Summa rörelsekostnader		-877 616	-1 032 084
RÖRELSERESULTAT		585 356	432 196
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-269 550	-262 598
Summa finansiella poster		-269 550	-262 598
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		315 806	169 598
ÅRETS RESULTAT		315 806	169 598

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	80 338 218	80 545 686
Maskiner och inventarier	11	86 232	0
Summa materiella anläggningstillgångar		80 424 450	80 545 686
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	325 000	325 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		325 000	325 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		80 749 450	80 870 686
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		220	4 969
Övriga fordringar	13	56 789	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	50 441	52 268
Summa kortfristiga fordringar		107 450	57 247
Kassa och bank			
Kassa och bank		518 501	418 323
Summa kassa och bank		518 501	418 323
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		625 951	475 570
SUMMA TILLGÅNGAR		81 375 401	81 346 256

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		59 915 000	59 915 000
Fond för yttre underhåll		1 270 920	1 140 759
Summa bundet eget kapital		61 185 920	61 055 759
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-824 195	-863 632
Årets resultat		315 806	169 598
Summa fritt eget kapital		-508 389	-694 034
SUMMA EGET KAPITAL		60 677 531	60 361 725
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	14 261 564	20 245 802
Summa långfristiga skulder		14 261 564	20 245 802
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 087 746	435 828
Leverantörsskulder		42 948	74 397
Skatteskulder		65 472	48 820
Övriga kortfristiga skulder		6 260	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	233 880	179 685
Summa kortfristiga skulder		6 436 306	738 730
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 375 401	81 346 256

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Glasmålningen 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,25 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
El, moms	1 245	0
Hysesintäkter, lokaler	35 025	34 676
Hysesintäkter, p-platser	72 480	69 120
Intäktsreduktion	-5 760	-5 760
Årsavgifter, bostäder	1 359 984	1 359 984
Övriga intäkter	-2	6 260
Summa	1 462 972	1 464 280

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	18 559	4 203
Fastighetsskötsel	44 202	76 815
Hiss serviceavtal	18 331	18 060
Klottersanering	6 445	0
Städning	24 000	24 000
Trädgårdsarbete	1 473	1 229
Övrigt	0	11 250
Summa	113 010	135 557

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	17 298	121 707
Summa	17 298	121 707

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Laddstolpar	0	0
Summa	0	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	141 320	165 270
Sophämtning	86 784	45 524
Vatten	54 257	51 684
Summa	282 361	262 477

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	31 640	27 810
Fastighetsförsäkringar	32 409	28 159
Fastighetsskatt	33 308	32 142
Kabel-TV	6 300	5 940
Tomträttsavgälder	101 300	101 300
Summa	204 957	195 351

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Arvode ekonomisk förvaltning	28 852	27 984
Bankkostnader	2 351	1 791
Datakommunikation	0	6 778
Förbrukningsmaterial	949	22 477
Postbefordran	0	540
Serv.avg branschorg.	4 560	4 480
Styr.möte/stämma/städdag	0	27 196
Trivselåtgärder	3 504	0
Övriga externa kostnader	2 668	11 905
Övriga förvaltningskostnader	2 895	6 374
Summa	45 779	109 525

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	269 365	262 297
Övriga räntekostnader	185	301
Summa	269 550	262 598

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	82 983 348	82 983 348
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	82 983 348	82 983 348
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 437 662	-2 230 194
Årets avskrivning	-207 468	-207 468
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 645 130	-2 437 662
Utgående restvärde enligt plan	80 338 218	80 545 686
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 187 000	28 187 000
Taxeringsvärde mark	15 200 000	15 200 000
Summa	43 387 000	43 387 000
NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	0	0
Inköp	92 976	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	92 976	0
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Avskrivningar	-6 744	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 744	0
Utgående restvärde enligt plan	86 232	0
NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
Aktier och andelar	325 000	325 000
Summa	325 000	325 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Moms	23 244	0
Skattekonto	32 407	-1 128
Övriga fordringar	1 138	1 138
Summa	56 789	10

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	8 364	7 219
Förvaltning	12 572	7 213
Räntor	0	7 951
Tomträtt	25 325	25 325
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 180	4 560
Summa	50 441	52 268

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Stadshypotek	2023-03-30	1,45 %	7 546 578	7 584 500
Stadshypotek	2021-12-01	0,60 %	3 833 704	3 873 704
Stadshypotek	2022-06-01	1,43 %	6 790 830	6 825 478
Stadshypotek	2021-12-01	1,41 %	2 178 198	2 397 948
Summa			20 349 310	20 681 630
Varav kortfristig del			6 087 746	
-del som amorteras inom ett år			300 000	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El	18 248	16 129
Förutbetalda avgifter/hyror	130 534	127 413
Städning	2 000	2 000
Utgiftsräntor	32 747	16 805
Vatten	13 611	12 988
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 740	4 350
Summa	201 880	179 685

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	29 865 000	29 865 000
Summa	29 865 000	29 865 000

Underskrifter

ENSKEDA, 2021 - 04 - 11

Ort och datum



Daniel Modig
Ledamot



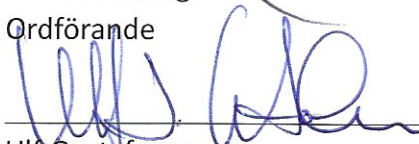
Mathias Bergenheim
Ledamot



Mattias Öberg
Ordförande

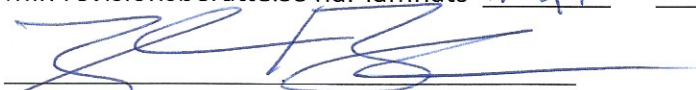


Michele Manzo
Ledamot



Ulf Gustafsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04 - 11



Joakim Jansson
Revisor

Till årsmötet i BRF Glasmålningen,
Organisationsnummer 769616-6920

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört revision av årsredovisningen för BRF Glasmålningen
för räkenskapsåret 2020

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Föreningens namn för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2021-04-11



Joakim Jansson