

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Glasmästaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2033.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-06-10 och nuvarande stadgar registrerades 2005-02-15 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Margit Gustafson	Ledamot
Bengt Erik Lindmark	Ledamot
Sara Viktoria Lundquist	Ledamot
Bengt Harry Egon Sjöstedt	Ledamot
Anders Roger Svensson	Ledamot
Peter Thomas Szilagyi	Ledamot
Sigurdur Thorarinsson	Ledamot

Annie Olsen	Suppleant
-------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lena Svahn	Ordinarie Extern	Lena Svahn Revisionsbyrå
------------	------------------	--------------------------

Valberedning

Lene Mejlgaard Sjöstedt

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-01.

Extra föreningsstämma hölls 2018-09-24. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Tärnan 3	2005	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1948 och består av 1 flerbostadshus.

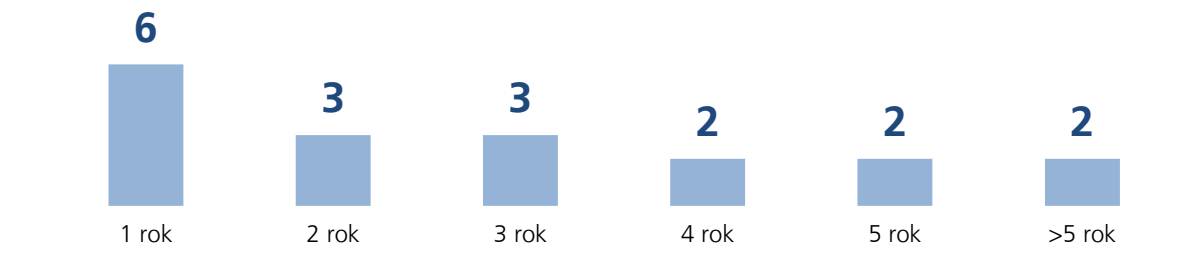
Värdeåret är 1948.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 344 m², varav 1 344 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Kommentar

Föreningsrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny tvättmaskin	2018	Färdigt
Värmesystem, radiatorbyte	2018	Färdigt
Invändiga dörrar i källare	2016	Färdigt
Omdragning av el i trapphus	2015	Färdigt
Nytt stängsel	2015	Färdigt
målning av grund	2014	Färdigt
Renovering av portar	2014	Färdigt
Ventilation	2014	Färdigt
Anläggning av sopstation	2011	Färdigt
Ommålning trapphus	2008	Färdigt
Omläggning av tak	2006	Färdigt
Delvis omfogning av fasad	2006	Färdigt
Rörstambyte	2005 - 2006	Färdigt
Elstambyte	2005 - 2006	Färdigt
Planerat underhåll	År	
Omfogning och reparation av fasader	2019	
Utemiljö	2019	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

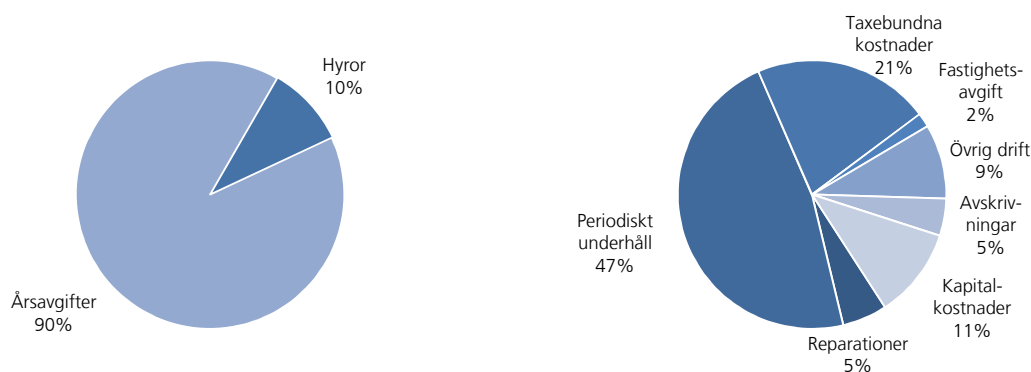
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2027.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 467 819	1 802 115
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 053 226	1 056 659
Finansiella intäkter	84	16
Ökning av kortfristiga skulder	12 856	6 775
	1 066 166	1 063 450
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 274 731	604 592
Finansiella kostnader	163 490	169 240
Ökning av kortfristiga fordringar	788	23 914
Minskning av långfristiga skulder	0	600 000
	1 439 009	1 397 746
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 094 976	1 467 819
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-372 843	-334 296

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har haft två vattenläckor i medlemslägenheter under året. Ett läckage fanns på en radiator och det andra läckaget fanns på en av stammarna till värmesystemet. Båda läckorna är åtgärdade.

Under 2018 har föreningen bytt samtliga radiatorer i samtliga lägenheter med anledning av det stora antalet läckage som funnits under de senaste åren. Arbetet har krävt mycket arbete av styrelsen under hela året. Arbetet är nu helt avslutat.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st.

Överlåtelse under året: 1 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	748	748	748	801
Hyror/m ² hyresrättsyta	875	875	875	395
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 931	4 931	5 402	5 789
Elkostnad/m ² totalyta	22	21	20	17
Värmekostnad/m ² totalyta	168	175	174	174
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	28	23	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	122	126	178	175
Soliditet (%)	63	64	62	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-453	215	174	129
Nettoomsättning (tkr)	1 053	1 057	1 056	1 051

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 344 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	9 616 557	0	0	9 616 557
Upplåtelseavgifter	1 809 503	0	0	1 809 503
Fond för yttre underhåll	659 787	284 531	-42 994	418 250
S:a bundet eget kapital	12 085 847	284 531	-42 994	11 844 310
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-448 670	-284 531	258 175	-422 314
Årets resultat	-452 573	-452 573	-215 181	215 181
S:a ansamlad förlust	-901 244	-737 104	42 994	-207 133
S:a eget kapital	11 184 603	-452 573	0	11 637 177

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-452 573
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-164 140
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-284 531
summa balanserat resultat	-901 244

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

659 787
-241 457

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 053 226	1 056 659
Summa rörelseintäkter		1 053 226	1 056 659
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 200 495	-513 792
Övriga externa kostnader	Not 4	-74 236	-90 800
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-67 662	-67 662
Summa rörelsekostnader		-1 342 393	-672 254
RÖRELSERESULTAT		-289 167	384 405
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		84	16
Räntekostnader och liknande resultatposter		-163 490	-169 240
Summa finansiella poster		-163 406	-169 224
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-452 573	215 181
ÅRETS RESULTAT		-452 573	215 181

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	16 526 045	16 593 708
Inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 526 045	16 593 708
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 526 045	16 593 708
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 111 056	1 483 113
Summa kortfristiga fordringar		1 111 058	1 483 113
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		8 620	8 620
Summa kassa och bank		8 620	8 620
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 119 678	1 491 733
SUMMA TILLGÅNGAR		17 645 723	18 085 441

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 426 060	11 426 060
Fond för yttre underhåll	Not 10	659 787	418 250
Summa bundet eget kapital		12 085 847	11 844 310
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-448 670	-422 314
Årets resultat		-452 573	215 181
Summa fritt eget kapital		-901 244	-207 133
SUMMA EGET KAPITAL		11 184 603	11 637 177
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	6 271 900	6 271 900
Summa långfristiga skulder		6 271 900	6 271 900
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		48 795	33 631
Skatteskulder		49 916	48 674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	90 509	94 059
Summa kortfristiga skulder		189 220	176 364
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 645 723	18 085 441

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	200 år	200 år
Tak	50 år	50 år
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Soprum	10 år	10 år
Port/säkerhetsdörrar	60 år	60 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	950 998	950 998
Hyror bostäder	62 983	62 983
Hyror parkering	35 009	34 939
Hyror garage	4 200	7 700
Öresutjämning	36	39
	1 053 226	1 056 659

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	13 994	6 015
	Städning enligt beställning	0	4 250
	Gemensamma utrymmen	1 639	12
	Gård	180	3 041
	Förbrukningsmateriel	1 320	7 845
	Fordon	0	178
		17 133	21 341
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	5 440	0
	Tvättstuga	5 687	4 289
	Entré/trapphus	806	0
	Lås	0	18 820
	VVS	12 191	22 150
	Elinstallationer	2 581	0
	Skador/klotter/skadegörelse	3 125	0
	Vattenskada	52 220	8 570
		82 050	53 829
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	75 500	0
	Tvättstuga	0	42 994
	VVS	635 000	0
		710 500	42 994
	Taxebundna kostnader		
	El	30 116	27 608
	Värme	226 150	234 815
	Vatten	38 085	38 042
	Sophämtning/renhållning	26 888	27 025
		321 239	327 490
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	19 657	18 993
	Kabel-TV	24 761	24 385
		44 418	43 378
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	25 156	24 760
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 200 495	513 792
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	9 250	9 000
	Föreningskostnader	388	2 181
	Styrelseomkostnader	1 919	80
	Förvaltningsarvode	44 960	43 340
	Administration	1 634	1 820
	Korttidsinventarier	0	5 508
	Konsultarvode	11 875	24 750
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 210	4 120
		74 236	90 800

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	46 172	46 172
	Förbättringar	21 490	21 490
		67 662	67 662
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden Vid årets början	17 458 110	17 458 110
	Utgående anskaffningsvärde	17 458 110	17 458 110
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan Vid årets början	-864 402	-796 740
	Årets avskrivningar enligt plan	-67 662	-67 662
	Utgående avskrivning enligt plan	-932 065	-864 402
	Planenligt restvärde vid årets slut I restvärdet vid årets slut ingår mark med	16 526 045 7 255 600	16 593 708 7 255 600
	Taxeringsvärde Taxeringsvärde byggnad	9 636 000	9 636 000
	Taxeringsvärde mark	8 673 000	8 673 000
		18 309 000	18 309 000
	Uppdelning av taxeringsvärde Bostäder	18 200 000	18 200 000
	Lokaler	109 000	109 000
		18 309 000	18 309 000
Not 8	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden Vid årets början	65 819	65 819
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	65 819	65 819
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan Vid årets början	-65 819	-65 819
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-65 819	-65 819
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31	
	Skattekonto	24 700	23 914	
	Klientmedel hos SBC	1 086 356	1 459 199	
		1 111 056	1 483 113	
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31	
	Vid årets början	418 250	133 719	
	Reservering enligt stadgar	284 531	284 531	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-42 994	0	
	Vid årets slut	659 787	418 250	
Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken 1,700 %	746 900	746 900	Rörligt
	Handelsbanken 1,890 %	1 600 000	1 600 000	2022-01-30
	Handelsbanken 4,250 %	1 800 000	1 800 000	2021-06-30
	Handelsbanken 1,610 %	957 300	957 300	2020-10-30
	Handelsbanken 2,360 %	957 300	957 300	2023-10-30
	Handelsbanken 2,840 %	210 400	210 400	2025-10-30
	Summa skulder till kreditinstitut	6 271 900	6 271 900	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	0	0	
		6 271 900	6 271 900	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 271 900 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 472 000	9 472 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	8 404	8 475
	Avgifter och hyror	82 105	85 584
		90 509	94 059

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen undersöker behov av att åtgärda stammarna i värmesystemet samt kostnaderna för detta.

Styrelsens underskrifter

LUND den / 2019

Margit Gustafson
Ledamot

Bengt Erik Lindmark
Ledamot

Sara Viktoria Lundquist
Ledamot

Bengt Harry Egon Sjöstedt
Ledamot

Anders Roger Svensson
Ledamot

Peter Thomas Szilagyi
Ledamot

Sigurdur Thorarinsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Lena Svahn
Extern revisor