

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Glasmästaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- 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 2019-09-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lund.

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

Styrelsen

Bengt Harry Egon Sjöstedt	Ordförande
Ernst Olof Martin Sjöstrand	Sekreterare
Bengt Erik Lindmark	Kassör
Lena Catarina Cedervall	Ledamot
Margit Birgitta Gustafson	Ledamot
Anders Roger Svensson	Ledamot
Peter Thomas Szilagyi	Ledamot

Carl Tore Martin Söderstjerna	Suppleant
-------------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Lene Mejlgaard Sjöstedt	Sammankallande
-------------------------	----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tärnan 3	2005	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

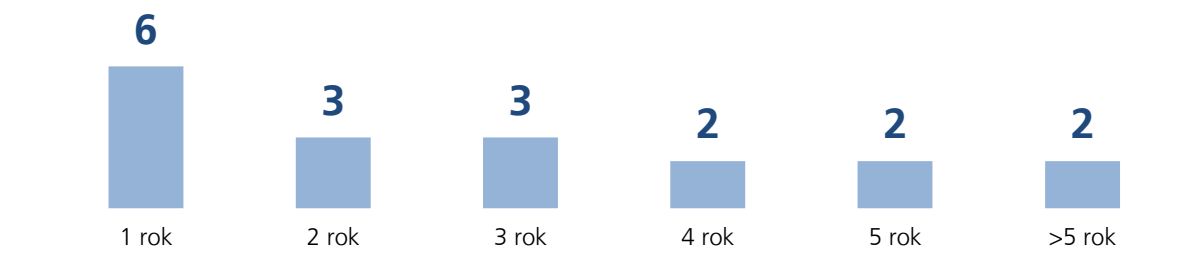
Fastigheten bebyggdes 1948 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1948.

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:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Föreningsrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny torktumlare	2019	Färdigt
Renovering av skorstenar	2019	Färdigt
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
Renovering av portar	2014	Färdigt
Ventilation	2014	Färdigt
målning av grund	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	Kommentar
Övergång till gemensam el	2021	
Installation av 9 laddboxar	2021	
Byte av elstammar i trapphusen	2021	
Utemiljö	2021	Prioritering av projekt oklar.
Omfogning och reparation av fasader	2023	Prioritering av projekt oklar.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	1 054 738	1 056 044
Finansiella intäkter	0	81
Ökning av kortfristiga skulder	17 311	0
	1 072 049	1 056 125

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	516 704	622 360
Finansiella kostnader	162 378	165 019
Ökning av kortfristiga fordringar	1 887	393
Minskning av kortfristiga skulder	0	11 144
	680 969	798 916

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

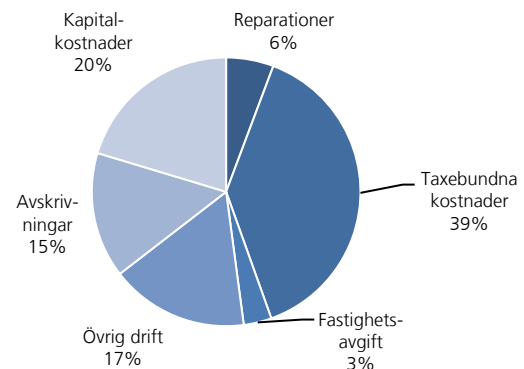
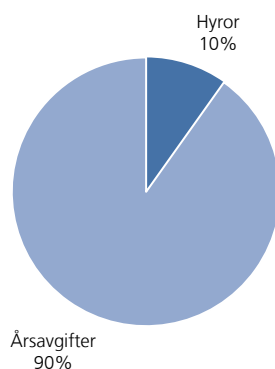
1 743 264 **1 352 185**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

391 079 **257 209**

*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 1 429 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

Övergång till digital TV då Comhem har stängt ned det analoga nätet. Ett bredbandsabonnemang på 100/10 Mbit med Comhem ingår nu i månadsavgiften sen juni 2020.

Anbud för övergång till gemensam el och installation av laddboxar har tagits in och val av leverantör har gjorts.

Beslut om att amortering av lån påbörjas vid kommande omläggningar av lån

Bygget av en hyresfastighet för LKF som ligger vid parkeringen påbörjades under året, En björk vid parkeringen skadades, anmält till försäkringsbolaget.

Två parkeringsplatser uthyrda dagtid till Byggmästare'n i Skåne.

Mejladresser till medlemmarna insamlade för snabbare/digital kommunikation.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 27 st

Tillkommande medlemmar: 5 st

Avgående medlemmar: 6 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 26 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	748	748	748	748
Hyror/m ² hyresrättsyta	875	875	875	875
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 931	4 931	4 931	4 931
Elkostnad/m ² totalyta	22	23	22	21
Värmekostnad/m ² totalyta	165	166	168	175
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	24	28	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	121	123	122	126
Soliditet (%)	64	64	63	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	255	148	-453	215
Nettoomsättning (tkr)	1 055	1 056	1 053	1 057

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	463 750	285 000	-106 250	285 000
S:a bundet eget kapital	11 889 810	285 000	-106 250	11 711 060
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-557 136	-285 000	254 321	-526 457
Årets resultat	254 980	254 980	-148 071	148 071
S:a ansamlad förlust	-302 156	-30 020	106 250	-378 386
S:a eget kapital	11 587 654	254 980	0	11 332 674

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	254 980
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-272 136
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-285 000
summa balanserat resultat	-302 156

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-302 156
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 054 738	1 056 044
Summa rörelseintäkter		1 054 738	1 056 044
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-446 023	-549 147
Övriga externa kostnader	Not 4	-70 681	-73 213
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-120 675	-120 675
Summa rörelsekostnader		-637 379	-743 035
RÖRELSERESULTAT		417 358	313 009
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	81
Räntekostnader och liknande resultatposter		-162 378	-165 019
Summa finansiella poster		-162 378	-164 938
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		254 980	148 071
ÅRETS RESULTAT		254 980	148 071

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6,11	16 284 695	16 405 370
Inventarier	Not 7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 284 695	16 405 370
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 284 695	16 405 370
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		906	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8	1 760 720	1 368 660
Summa kortfristiga fordringar		1 761 626	1 368 660
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		8 620	8 620
Summa kassa och bank		8 620	8 620
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 770 246	1 377 280
SUMMA TILLGÅNGAR		18 054 941	17 782 650

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 426 060	11 426 060
Fond för yttre underhåll	Not 9	463 750	285 000
Summa bundet eget kapital		11 889 810	11 711 060
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-557 136	-526 457
Årets resultat		254 980	148 071
Summa fritt eget kapital		-302 156	-378 386
SUMMA EGET KAPITAL		11 587 654	11 332 674
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	3 713 000	4 567 700
Summa långfristiga skulder		3 713 000	4 567 700
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	2 558 900	1 704 200
Leverantörsskulder		58 473	37 770
Skatteskulder		53 208	51 292
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	83 706	89 014
Summa kortfristiga skulder		2 754 287	1 882 276
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 054 941	17 782 650

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Tak	50 år	50 år
Soprum	10 år	10 år
Port/säkerhetsdörrar	60 år	60 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	950 998	950 998
Hyror bostäder	62 983	62 983
Hyror parkering	35 471	35 728
Hyror garage	5 250	6 300
Öresutjämning	36	36
	1 054 738	1 056 044

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Gård	739	349
	Förbrukningsmateriel	646	599
	Fordon	567	649
		1 951	1 597
	Reparationer		
	Tvättstuga	5 700	40 410
	Lås	1 004	0
	VVS	20 322	12 160
	Värmeanläggning/undercentral	6 175	2 375
	Tak	12 515	3 610
		45 716	58 555
	Periodiskt underhåll		
	Tak	0	106 250
		0	106 250
	Taxebundna kostnader		
	El	29 211	30 652
	Värme	222 154	222 866
	Vatten	33 458	31 855
	Sophämtning/renhållning	25 675	25 407
		310 498	310 781
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	21 462	20 539
	Kabel-TV	39 324	25 290
		60 786	45 829
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	27 072	26 136
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	446 023	549 147

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Hysesförluster	1	1
	Revisionsarvode extern revisor	10 000	9 500
	Föreningskostnader	438	406
	Styrelseomkostnader	0	57
	Fritids- och trivselkostnader	319	0
	Förvaltningsarvode	47 080	46 360
	Administration	8 463	2 899
	Konsultarvode	0	9 700
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 380	4 290
		70 681	73 213

Not 5	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	99 185	99 185
	Förbättringar	21 490	21 490
		120 675	120 675

Not 6	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-1 052 740	-932 065
	Årets avskrivningar enligt plan	-120 675	-120 675
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 173 415	-1 052 740
	Planenligt restvärde vid årets slut	16 284 695	16 405 370
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 255 600	7 255 600
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	8 654 000	8 654 000
	Taxeringsvärde mark	9 481 000	9 481 000
		18 135 000	18 135 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	18 000 000	18 000 000
	Lokaler	135 000	135 000
		18 135 000	18 135 000

Not 7	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	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 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	26 076	25 095
	Klientmedel hos SBC	1 734 644	1 343 565
		1 760 720	1 368 660

Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	285 000	659 787
	Reservering enligt stadgar	285 000	285 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-106 250	-659 787
	Vid årets slut	463 750	285 000

Not 10	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,020 %	957 300	957 300	2024-10-30
	Handelsbanken	2,360 %	957 300	957 300	2023-10-30
	Handelsbanken	2,840 %	210 400	210 400	2025-10-30
	Handelsbanken	4,250 %	1 800 000	1 800 000	2021-06-30
	Handelsbanken	1,890 %	1 600 000	1 600 000	2022-01-30
	Handelsbanken	2,200 %	746 900	746 900	3 mån rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		6 271 900	6 271 900	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 558 900	-1 704 200	
			3 713 000	4 567 700	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 211 900 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 11	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 472 000	9 472 000

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	7 654	8 504
	Avgifter och hyror	76 052	80 510
		83 706	89 014

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En modernisering av elinstallationer i fastigheten och övergång till gemensam el kommer att genomföras under våren. Ingående el, elcentral, stammar till resp. trappuppgång och elmätare kommer att bytas ut. Individuell förbrukning kommer att debiteras kvartalsvis.

I samband med arbetet med modernisering av elinstallationer kommer även 9 st laddboxar att installeras på parkeringen.

Avsikten är också att genomföra ett arbete med utemiljön under året.

Styrelsens underskrifter

LUND den / 2021

Bengt Harry Egon Sjöstedt
Ordförande

Ernst Olof Martin Sjöstrand
Sekreterare

Bengt Erik Lindmark
Kassör

Lena Catarina Cedervall
Ledamot

Margit Birgitta Gustafson
Ledamot

Anders Roger Svensson
Ledamot

Peter Thomas Szilagyi
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Lena Svahn
Extern revisor