

# Årsredovisning

för

## Brf Glashyttan 5

769630-7078

Räkenskapsåret

2020

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Styrelsen för Brf Glashyttan 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Glashyttan 5 är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Örebro Almby 13:819 med adress Tallsoppsvägen 6, 8, 10 och 12-40 samt Dröjabacken 31 och 33. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

### Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med högst fyra suppleanter. Ledamöter och suppleanter väljs på föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

<i>Ordinarie styrelseledamöter</i>		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Cristian Rehn Janowicz	Ordförande	2022
Johan Ingvarsson	Kassör	2022
Mattias Björn		2021
Stefan Carlsson		2021
Jenny Said		2021
Sofia Eriksson		2021
Anders Eriksson		2021

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av Cristian Rehn Janowicz och Johan Ingvarsson, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknas hos Länsförsäkringar Bergslagen.

### Ordinarie revisorer

Åsa Axell	BoRevision	2021
-----------	------------	------

### Valberedning

Jonas Persson	Sammanställande	2021
---------------	-----------------	------

### Fastighet

Föreningens byggnader är uppförda 2017 och består av två radhuslängor med åtta lägenheter i varje länga och två parhus med två lägenheter per hus, totalt 20 st lägenheter. Samtliga lägenheter har tillgång till separat carport i anslutning till bostaden samt egen uteplats.

### Fastighetsbeteckning:

Örebro Almby 13:819

Lägenhetsfördelning:

5 rum och kök                      20 st                      144 kvm

Ytfördelning:

Total tomtarea                      9 608 kvm

Total bostadsarea                      2 880 kvm

Försäkring:

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Bergslagen. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen men debiteras ut till medlemmarna.

Fastighetsavgift/skatt:

Enligt gällande regler är föreningen helt befriad från fastighetsavgift på bostadsdelen de första 15 åren. Taxeringsvärdet framgår av not 6.

**Föreningen har avtal med nedanstående företag**

Egeryds Fastighetsförvaltning	Ekonomisk förvaltning
Örebro Kommun	Vatten och avlopp
Länsförsäkringar Bergslagen	Försäkring
Handelsbanken	Banktjänster och lån

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Årets resultat är ett underskott på 581 089 kr före avsättning till underhållsfond. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

***Årsavgifter***

Årsavgifterna har varit oförändrade under året. Genomsnittlig årsavgift uppgår till 425 kr/kvm. Utöver årsavgiften tillkommer fast avgift för vatten, avlopp, avfall och bostadsrättstillägg. Ingen ändring av årsavgiften är planerad för 2021. Den fasta avgiften för vatten och avfall kommer att regleras under 2021 och fr.o.m. januari 2021 kommer ingen avgift för avlopp att tas ut av medlemmarna.

***Övriga avgifter***

Vid överlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1 % av gällande prisbasbelopp per pantsättning.

***Underhållsplan***

För fastigheten finns en underhållsplan som sträcker sig 50 år framåt. I planen finns angivet periodicitet för olika underhållsåtgärder och beräknad kostnad för dessa. Detta ger föreningen en god överblick över vilket planerat underhåll som står på tur. Årets avsättning till föreningens underhållsfond har i enlighet med underhållsplanen gjorts med 252 283 kr. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

***Reparationer och underhåll***

Under året har föreningen inte haft några kostnader för reparationer och underhåll.

***Övriga händelser***

Den 23 juni hade föreningen en extra föreningsstämma för att rösta igenom en ändring i stadgarna.

I slutet av året påbörjades ett arbete med att färdigställa en gemensam grönyta om 150 kvm, arbetet kommer även att fortgå under 2021.

## Medlemsinformation

<b>Medlemmar vid årets början</b>	<b>35</b>
Under året avgående medlemmar	-4
Under året tillkommande medlemmar	3
<b>Medlemmar vid årets slut</b>	<b>34</b>

Under året har 2 st överlåtelser skett.

Vid överlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1 % av gällande prisbasbelopp per pantsättning.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	1 303	1 307	1 324	926
Resultat efter finansiella poster	-581	-1 058	-952	-20
Soliditet (%)	53	53	53	54
Skuld per kvm bostadsyta	12 139	12 210	12 306	12 332
Årsavgift per kvm bostadsyta	425	425	433	433

Soliditet: Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

## Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
<b>Eget kapital 2019-12-31</b>	42 700 000	117 504	-1 413 222	-1 058 433
Balansering fg. års resultat			-1 058 433	1 058 433
Fondavs enl stämmobeslut		119 854	-119 854	
Fondavs enl underhållsplan		252 283	-252 283	
Årets resultat				<u>-581 089</u>
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>	<b>42 700 000</b>	<b>489 641</b>	<b>-2 843 792</b>	<b>-581 089</b>

## Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 471 655
Fondavs enl fg års stämmobeslut	-119 854
Fondavs enl underhållsplan	-252 283
årets förlust	-581 089
	<b>-3 424 881</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-3 424 881
	<b>-3 424 881</b>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 303 320	1 307 207
Övriga rörelseintäkter		17 868	157 613
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 321 188</b>	<b>1 464 820</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-117 652	-298 311
Övriga externa kostnader	4	-85 209	-139 351
Personalkostnader och arvoden	5	-62 161	-40 919
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 013 089	-1 418 784
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 278 111</b>	<b>-1 897 365</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>43 077</b>	<b>-432 545</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 556	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-625 721	-625 888
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-624 165</b>	<b>-625 888</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-581 088</b>	<b>-1 058 433</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-581 089</b>	<b>-1 058 433</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	73 790 950	74 804 039
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>73 790 950</b>	<b>74 804 039</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>73 790 950</b>	<b>74 804 039</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	238 431
Övriga fordringar		14 928	14 729
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	18 031	6 660
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>32 959</b>	<b>259 820</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	8	50 230	0
		<b>50 230</b>	<b>0</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	976 007	827 444
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>976 007</b>	<b>827 444</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 059 196</b>	<b>1 087 264</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>74 850 146</b>	<b>75 891 303</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		42 700 000	42 700 000
Fond för yttre underhåll		489 641	117 504
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>43 189 641</b>	<b>42 817 504</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 843 792	-1 413 222
Årets resultat		-581 089	-1 058 433
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 424 881</b>	<b>-2 471 655</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>39 764 760</b>	<b>40 345 849</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	29 332 515	34 886 511
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>29 332 515</b>	<b>34 886 511</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	5 628 996	277 996
Leverantörsskulder		20 408	11 202
Övriga skulder		0	22 286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	103 467	347 459
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 752 871</b>	<b>658 943</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>74 850 146</b>	<b>75 891 303</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningarna redovisas som kostnad i resultaträkningen.

#### Tillgång Procent

Byggnader 1,54 %

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande beslutas av styrelsen och redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

#### Lån

Alla lån som ska omsättas eller amorteras inom ett år räknas som kortfristiga.

#### Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp.

#### Uppskjuten skatteskuld

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Det innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiserar vid försäljningen av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.



## Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 224 000	1 224 009
Kallvatten, fast avgift	51 840	80 873
Avfall, fast avgift	19 740	0
Avlopp, fast avgift	4 800	0
Försäkringsavgift för bostadsrättstillägg	2 880	0
Påminnelseavg/inkassoavg	60	0
Överlåtelseavgift	0	2 325
	<b>1 303 320</b>	<b>1 307 207</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetskötsel utöver avtal	0	35 889
Vatten	45 261	28 667
Sophämtning	22 315	39 759
Fastighetsförsäkringar	41 904	39 596
Övrigt	8 172	0
Fastighetsavgift/skatt	0	154 400
	<b>117 652</b>	<b>298 311</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsinventarier	1 748	0
Kreditupplysning	525	0
Datakommunikation	2 011	2 156
Revisionsarvoden	15 750	15 125
Förvaltningsarvode, grundavtal	37 000	0
Övriga förvaltningskostnader	9 194	53 189
Redovisningstjänster	15 923	66 417
Bankkostnader	3 058	1 764
Övriga externa tjänster	0	700
	<b>85 209</b>	<b>139 351</b>

## Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	47 300	31 115
Arb.givaravg löner/ersätt	14 861	9 804
	<b>62 161</b>	<b>40 919</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	78 351 000	78 351 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>78 351 000</b>	<b>78 351 000</b>
Ingående avskrivningar	-3 546 961	-2 128 177
Årets avskrivningar	-1 013 089	-1 418 784
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 560 050</b>	<b>-3 546 961</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>73 790 950</b>	<b>74 804 039</b>
Taxeringsvärden byggnader	31 712 000	31 712 000
Taxeringsvärden mark	3 164 000	3 164 000
	<b>34 876 000</b>	<b>34 876 000</b>
Bokfört värde byggnader	61 098 088	62 111 177
Bokfört värde mark	12 692 862	12 692 862
	<b>73 790 950</b>	<b>74 804 039</b>

## Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkringspremie	7 049	6 660
Förutbetalt förvaltningsarvode	9 426	0
Upplupen intäktsränta	1 556	0
	<b>18 031</b>	<b>6 660</b>

## Not 8 Kortfristiga placeringar

Namn	Nominellt värde	Bokfört värde 2020-12-31	Verkligt värde 2020-12-31	Bokfört värde 2019-12-31
Multi A 25 A1	0	50 230	52 455	0
		<b>50 230</b>	<b>52 455</b>	<b>0</b>

## Not 9 Kassa och Bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	313 075	530 758
Underhållskonto Handelsbanken	160 000	296 686
Kortkonto Handelsbanken	21 586	0
Samfällighetskonto Handelsbanken	133 500	0
Sparkonto SBAB	347 846	0
	<b>976 007</b>	<b>827 444</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,60	2023-03-30	14 510 511	14 688 507
Stadshypotek	2,28	2026-03-30	15 000 000	15 000 000
Stadshypotek	1,00	2021-03-30	5 451 000	5 476 000
			<b>34 961 511</b>	<b>35 164 507</b>

Amorteringar enligt avtal 277 996 277 996

Långfristig del: 29 332 515 kr  
Kortfristig del: 5 628 996 kr

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.  
Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 33 571 531 kr.

### Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder</b>		
Företagsinteckningar	35 651 000	35 651 000
	<b>35 651 000</b>	<b>35 651 000</b>

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna avgiftsräntor	151	9 443
Förutbetalda intäkter	103 315	325 815
Upplupen kostnad vatten/avlopp	0	8 172
Upplupen kostnad sophantering	0	4 029
	<b>103 466</b>	<b>347 459</b>

Örebro 2021- -

Cristian Rehn Janowicz  
Ordförande

Johan Ingvarsson  
Ledamot

Mattias Björn  
Ledamot

Stefan Carlsson  
Ledamot

Jenny Said  
Ledamot

Sofia Eriksson  
Ledamot

Anders Eriksson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021- -

Åsa Axell  
BoRevision