

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Glashyttan 5

769630-7078

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Glashyttan 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen äger fastigheten Örebro Almby 13:819.

Föreningens adresser: Tallsoppsvägen 6,8,10,12-40 och Dröjabacken 31, 33.

Styrelsen skall bestå av lägst tre och högst sju styrelseledamöter med högst fyra styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs på föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Styrelsen består av följande:

Styrelseledmot

Cristian Rehn Janowicz
Martin Stjernfeldt
Jenny Said
Andreas Eriksson

Styrelsesuppleant

Stefan Carlsson

Revisor

Jonas Bergström, Ernst & Young AB

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt av Cristian Rehn Janowicz och Martin Stjernfeldt var för sig.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsföretag) enligt Inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens alla 20 lägenheter är upplåtna till medlemmar för eget eller närståendes bruk.

Föreningens fastighet är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Bergslagen.

Föreningen har per 2019-12-31 tre lån hos Handelsbanken som totalt uppgår till 35 164 507 kr. Under räkenskapsåret har föreningen amorterat 277 996 kr.

CRJ
[Signature]

Information om fastigheten

Bostadsyta: 2 880 kvm
Byggnadsår: 2016
Tomt: 9 608 kvm

Administration

Ekonomisk förvaltning:	Aspia AB
Avfallshantering	Tekniska förvaltningen
Vatten och avlopp	Tekniska förvaltningen
El och värme	Eon
Försäkring	Länsförsäkringar Bergslagen

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Bostadsrättsföreningen har under räkenskapsåret reviderat den underhållsplan som erhöles från byggherren i samband med upplåtandet av bostadsrättsföreningen. Den reviderade underhållsplanen är baserad på en tidshorisont om 50 år framåt. Den tidigare underhållsplanen var baserad på en väsentligt kortare tidshorisont. Effekten av den uppdaterade underhållsplanen innebär en ytterligare avsättning till yttre underhåll om cirka 130 000 SEK per räkenskapsår. Den ytterligare avsättningen kommer att finansieras genom att avsluta den extra amortering som bostadsföreningen har gjort sedan räkenskapsåret 2017. Bostadsföreningen har genomfört den extra amorteringen i väntan på att underhållsplanen skulle revideras och har finansierats genom att föreningens faktiska genomsnittliga ränta är lägre än den beräknade räntan i den ekonomiska planen.

Under räkenskapsåret har två-årsbesiktning av bostadsföreningens fastighet genomförts. Utifrån tvåårsbesiktningen har det bland annat installerats ett snörasskydd på baksidan av bostadsföreningens fastighet. Denna installation har finansierats av byggherren. Åtgärderna från två-årsbesiktningen kommer att fortsatt vidtas under räkenskapsåret 2020 och troligen under ingången av räkenskapsåret 2021 på grund av den rådande situation kring COVID-19 våren 2020.

Medlemsinformation

Föreningen har vid årets utgång 37 medlemmar.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras 1 % av gällande prisbasbelopp per lån. JK

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 465	1 324	926
Resultat efter finansiella poster	-1 058	-952	-20
Soliditet (%)	53,2	53,6	54,1
Skuld/kvm (kr)	12 210	12 306	12 332
Årsavgifter/kvm BOA (kr)	425	433	433

Förändring av eget kapital


	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 700 000		-343 542	-952 176	41 404 282
Disposition av föregående års resultat:		117 504	-1 069 680	952 176	0
Årets resultat				-1 058 433	-1 058 433
Belopp vid årets utgång	42 700 000	117 504	-1 413 222	-1 058 433	40 345 849

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 413 222
årets förlust	-1 058 433
	-2 471 655
behandlas så att	
avsättning till reperfondsplan enligt ekonomisk plan	119 854
i ny räkning överföres	-2 591 509
	-2 471 655

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

Styrelsens uppfattning är att avsättning till underhållsfond om 252 283 kr enligt föreningens ekonomiska plan ryms inom föreningens likviditet och framtid kassaflöde. Årets kassaflöde är positivt och uppgår till 98 332 kr. 





Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 464 820	1 323 513
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 464 820	1 323 513
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4	-468 777	-251 513
Personalkostnader		-9 804	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 418 784	-1 418 784
Summa rörelsekostnader		-1 897 365	-1 670 297
Rörelseresultat		-432 545	-346 784
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-625 888	-605 392
Summa finansiella poster		-625 888	-605 392
Resultat efter finansiella poster		-1 058 433	-952 176
Resultat före skatt		-1 058 433	-952 176
Årets resultat		-1 058 433	-952 176 <i>uh</i>

CKW

M

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	74 804 039	76 222 823
Summa materiella anläggningstillgångar		74 804 039	76 222 823
Summa anläggningstillgångar		74 804 039	76 222 823
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		238 431	257 217
Övriga fordringar		14 729	13 487
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 660	6 298
Summa kortfristiga fordringar		259 820	277 002
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		827 444	729 112
Summa kassa och bank		827 444	729 112
Summa omsättningstillgångar		1 087 264	1 006 114
SUMMA TILLGÅNGAR		75 891 303	77 228 937

GKS
JK
M

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 700 000	42 700 000
Fond för yttre underhåll		117 504	0
Summa bundet eget kapital		42 817 504	42 700 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 413 222	-343 542
Årets resultat		-1 058 433	-952 176
Summa fritt eget kapital		-2 471 655	-1 295 718
Summa eget kapital		40 345 849	41 404 282
Långfristiga skulder	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		34 886 511	35 164 507
Summa långfristiga skulder		34 886 511	35 164 507
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		277 996	277 996
Leverantörsskulder		11 202	8 131
Övriga skulder		22 286	21 747
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		347 459	352 274
Summa kortfristiga skulder		658 943	660 148
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 891 303	77 228 937

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the letters 'MS'.

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 058 433	-952 175
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	7	1 418 784	1 418 784
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		360 351	466 609
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		18 786	-10 788
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 604	-13 575
Förändring av leverantörsskulder		3 071	4 337
Förändring av kortfristiga skulder		-4 276	19 996
Kassaflöde från den löpande verksamheten		376 328	466 579
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	133 692
Amortering av lån		-277 996	-208 497
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-277 996	-74 805
Årets kassaflöde		98 332	391 774
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		729 112	337 338
Likvida medel vid årets slut		827 444	729 112



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 10-100 år

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme-grund 100 år
- Stomme-vatten 50 år
- El 20 år
- Fasad 25 år
- Fönster 20 år
- Yttertak 20 år
- Ventilation 20 år
- Inre ytskikt 10 år

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 av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas. JM

Handwritten initials and marks in blue ink, including a large 'M' and other illegible scribbles.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	1 224 009	1 246 697
Vattenförbrukning	80 873	45 502
Övriga intäkter	157 613	28 176
Överlåtelse / Pantsättningsavgift	2 325	3 178
Öres- och kronutjämning	0	-40
	1 464 820	1 323 513

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Ersättning till revisor	15 125	15 750
Redovisningstjänster	66 417	57 111
Bankkostnader	1 764	1 882
Datakommunikation	2 156	0
Styrelsearvode som inte är lön	31 115	40 017
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	700	1 811
Övriga förvaltningskostnader	53 189	0
	170 466	116 571

Not 4 Fastighetskostnader

	2019	2018
Vatten och avlopp	28 667	68 804
Städ och renhållning	39 759	24 305
Fastighetsförsäkringspremier	39 596	33 370
Fastighetsskötsel och förvaltning	35 889	8 464
Fastighetsskatt	154 400	0
	298 311	134 943

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	78 351 000	78 351 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 351 000	78 351 000
Ingående avskrivningar	-2 128 177	-709 393
Årets avskrivningar	-1 418 784	-1 418 784
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 546 961	-2 128 177
Utgående redovisat värde	74 804 039	76 222 823 <i>JK</i>

CP
M
DAE

Not 6 Långfristiga skulder

Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	33 774 527	34 052 523
	33 774 527	34 052 523

Not 7 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivningar	1 418 784	1 418 784
	1 418 784	1 418 784

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

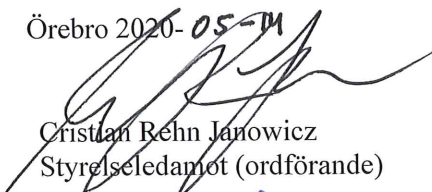
Föreningen kan påverkas kortsiktigt av pågående pandemi av COVID-19 då föreningens medlemmar kan påverkas negativt ekonomiskt. På kort och lång sikt kan effekten av COVID-19 innebära att medlemmarna får svårt att betala hyran men styrelsen bedömer att pågående pandemi av COVID-19 ej kommer att allvarligt påverka föreningens framtida resultat och finansiella ställning på långt sikt.


Not 9 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	35 651 000	35 651 000
	35 651 000	35 651 000

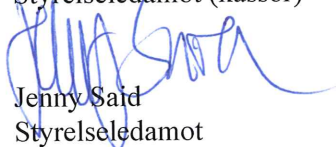
Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Örebro 2020-05-11


Cristian Rehn Janowicz
Styrelseledamot (ordförande)


Andreas Eriksson
Styrelseledamot


Martin Stjernfedt
Styrelseledamot (kassör)


Jenny Said
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-29


Jonas Bergström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Glashyttan 5, org.nr 769630-7078

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Glashyttan 5 för år 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 den 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. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat. 

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Glashyttan för år 2019-01-01 - 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 29 maj 2020



Jonas Bergström
Auktoriserad revisor