

Årsredovisning 2023

Brf Glasberget på Kungsholmen

769611-4235



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Glasberget på Kungsholmen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

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 sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-09-23. Stadgar registrerades 2014-10-02 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Smaragden	2009	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa via Leif Bolander & CO AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1964

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 211 bostadsrätter om totalt 6 321 kvm och 6 lokaler om 351 kvm. Byggnadernas totalyta är 6662 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars Weiler	Ordförande
Claes Ottosson	Styrelseledamot
Jonas Vedung	Styrelseledamot
Kersti Vitali Rudolfsson	Styrelseledamot
Mats Eriksson	Styrelseledamot
Pär Jangholt	Styrelseledamot
Staffan Enberg	Styrelseledamot
Magnus Lorichs	Styrelsesuppleant
William Hjorth	Styrelsesuppleant
Charlotta Creighton	Styrelsesuppleant

Valberedning

Lars Rudolfsson
Rebecca Hillström

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av - Eriksson, Mats - Ottosson, Claes - Vedung, Jonas - Weiler, Lars

Revisorer

Ole Deurell Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Extra föreningsstämma hölls 2023-01-31. Stämmobeslut kring stambyte, samt beslut om införandet gemensamt elavtal för alla, med individuell mätning..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Förstudier och projektering av stambytet
- 2021** ● Flera investeringar, t.ex. ventilation i miljörummet
- 2019-2020** ● Investeringar i Cykelrummet
Garantibesiktning av stammar
- 2019** ● OVK-besiktning (godkänd)
Renovering av cykelrummet
- 2017** ● Ombyggnad miljöstation

- 2016** ● OVK-besiktning (godkänd)
- 2015** ● Nya hissar
Indragning av fibernät
- 2014** ● Nya torktumlare och tvättmaskiner
Målning av tak och fönster mot gatan
- 2013** ● Nytt elektroniskt låssystem
Injustering av värmesystemet
OVK-besiktning (godkänd)
- 2012** ● Nytt styrelserum
Byte av undercentral för värme 2012
- 2011** ● Upprustninggrovsum
Målning av fönster mot innergården
- 2010** ● Målning och nya mattor i allmänutrymmen
Nya tvättmaskiner
- 2009** ● Nya ventilationsaggregat i lägenheter (FTX)
Relining av stammar
Ny el i allmänutrymmen

Planerade underhåll

- 2024-2025** ● Stambyte
- 2025** ● Renovering av del av yttertaket
- 2025-2026** ● Golvrenovering allmänna utrymmen
Byte inomhusbelysning
- 2025-2034** ● Renovering av fönster och fönsterkarmar

Avtal med leverantörer

Fastighetsförvaltning m.m.	Nabo
Genomfört verksamhetsanalys 2022 och 2023	HSB
Stambyte	Metrolit

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har i flera år arbetat för en balanserad och planerad utveckling av föreningens ekonomi. Följande större åtgärder har haft betydande inverkan på ekonomin:

- Projektering inför, och kontraktering av stambyte
- Anlita HSB för att upphandla och förhandla föreningens lån inför stambyte (avslutades i januari 2024)
- Anlita HSB som ekonomisk rådgivare

- Förlikning med Stockholms stad kring tomträttsavgäld

Förväntad framtida utveckling:

Liksom under 2022. anlitate styrelsen HSBs ekonomiska rådgivare också under slutet av 2023, för att genomföra en så kallad verksamhetsanalys, med fokus på hur den ekonomiska förvaltningen ska bedrivas och hur planeringen av avgifter och hyror ska hanteras. I 2023 års upplaga av verksamhetsanalysen rekommenderade HSB föreningen att höja avgifterna med 25% inför 2024, vilket också genomfördes. Inför 2025 rekommenderar HSB styrelsen att höja avgifterna kring 10%, och att åren därpå höja avgifterna i takt med inflationen. Det som påverkar föreningens framtida avgifter mest är räntekostnaden för lånen som stambytet föranleder och kostnaden för tomträttsavgälden, där i synnerhet räntorna avgör vilka förändringar styrelsen behöver göra de kommande åren. Jämfört med 2022 års verksamhetsanalys verkar det som om stambytet blir mindre kostsamt, samtidigt som högre räntenivåer gör att kostnaden för lånen blir högre.

Föreningen hade innan stambytet 14 miljoner i lån (årsskiftet 2023/2024). Kostnaden för stambytet blir minst 63 miljoner, och vi har tagit lån för att täcka den kostnaden. Det innebär att vår förening går från låg beläning till mycket hög de kommande åren.

Styrelsen har också förväntade kostnader för fönsterbyte på horisonten, vilket gör att föreningen behöver ta höjd för den kostnaden i våra avgifter.

Föreningen har i allt väsentligt hållit sig till HSB:s rekommendationer och strategier för att säkerställa en stabil ekonomisk grund.

Styrelsens mål är att föreningens intäkter över tid ska täcka föreningens alla kostnader, inklusive avskrivningar och en rimlig amorteringstakt på lån.

Förändringar i avtal

Styrelsen har kontrakterat Metrolit att genomföra stambytet som kommer pågå 2024-2025.

Övriga uppgifter

Att bo i en bostadsrättsförening - vad innebär det?

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i bostadsrättsföreningen gemensamt äger och förvaltar lägenheter och hus som hör till föreningen. En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen bestämmer om allt som har med den egna föreningen att göra. Alla medlemmar har möjlighet att själva, eller genom styrelsen, påverka ekonomi och förvaltning.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan alla känna sig trygga. Årsavgifterna kan då ligga på en rimlig nivå så att det finns pengar till underhåll och andra utgifter. Det är viktigt att så många som möjligt hjälps åt att ta ansvar för alla små och stora uppgifter som finns i en bostadsrättsförening. Medlemmarna har ett gemensamt åtagande genom medlemskapet.

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ. Stämman väljer styrelse och beviljar ansvarsfrihet till styrelsen. Föreningsstämman hålls en gång om året. På stämman ska medlemmarna granska årets verksamhet. Medlemmarna kan också komma med förslag på nya sätt att driva föreningen eller ändra på sådant som kan bli bättre. På stämman kan man också diskutera föreningens framtid. Inför stämman kan medlemmarna lämna motioner med förslag på åtgärder.”

Underhåll och investeringar

Underhållsplan

Styrelsen beslutade tidigt under 2024 att lyfta kvaliteten och aktualiteten i underhållsplanen, eftersom vi kan se att föreningen inte planerat tillräckligt väl för vissa kostnader som dykt upp, t ex det fönsterbyte som behöver genomföra successivt under kommande år. Underhållsplanen ska sträcka sig 50 år framåt i tiden, vilket gör att den kommer att omfatta våra förväntade större underhåll även om de ligger flera år framåt i tiden, t ex hissrenovering, takrenovering och fasadrenovering.

Under slutet av 2022 påbörjades en förstudie för underhållsåtgärder för fastighetens fönster och fönsterkarmar (utsidan), då styrelsen bedömde att skicket övergripande motiverar underhåll. Det är ännu inte bestämt om det blir fråga om renoveringar eller byten av hela fönster. Styrelsen har beslutat att underhållet kommer att ske efter stambytet.

Takrenovering.

En renovering av en del av vårt yttertak är nödvändig och planeras sannolikt att genomföras under sommaren 2025, då stambytet förväntas vara avslutat.

Stammarna

Förstudien som initierades under 2022 resulterade i att föreningen vid en extra föreningsstämma i slutet av januari 2023 beslutade att genomföra ett stambyte i fastigheten. Styrelsen anlidade Nabo som projektledare och upphandlingsstöd och fattade beslut om Metrolit som entreprenör för stambytet. Stambytet inleddes i februari 2024 och väntas pågå etappvis till sommaren 2025.

Stambytet kommer att påverka oss boende i betydande omfattning. Nabos, Metrolits och styrelsens ambition är att kontinuerligt uppdatera de boende om framdrift och planer. Styrelsen ber alla boende om förståelse och medverkan i arbetet.

Korridorshelysning

Under 2022 initierade föreningen en korridorshelysningsförbättring, som pausades under 2023. Det kommer dock att åtgärdas i samband med stambytet, då ett nytt undertak kommer att installeras.

Vattenskador

Föreningen har fortsatta bekymmer med vattenskador, vilka drabbar boende i olika utsträckning. Styrelsen och dess rådgivare är medvetna om att detta kommer att fortsätta vara ett bekymmer för oss boende tills stambytet är genomfört. Styrelsen räknar med att stambytet kommer åtgärda problemen med vattenskadorna.

Årets underhåll och investeringar:

Föreningen har genomfört löpande reparationer och underhåll på fastigheten.

Övriga förbättringar:

Under året har arbete genomförts för att förbättra och uppdatera föreningens hemsida, skapa facebook-grupp för medlemmars samarbete och kommunikation, implementera och förbättra användningen av ärendehanteringssystemet och installera nytt låssystem till våra förråd inkl installerande av videoövervakning av våra förrådsutrymmen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 285 st. Tillkommande medlemmar under året var 40 och avgående medlemmar under året var 37. Vid räkenskapsårets slut fanns det 288 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 30 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	8 287 836	6 979 022	6 955 209	6 323
Resultat efter fin. poster	-794 576	-258 276	-65 616	-1 047
Soliditet (%)	92	92	92	91
Yttre fond	2 837 908	2 537 908	2 237 908	2 014 181
Taxeringsvärde	306 428 000	306 428 000	218 396 000	218 396
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 182	985	978	896
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,2	85,2	87,4	79,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 252	2 252	2 252	2 573
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 101	2 101	2 101	2 101
Sparande per kvm totalyta, kr	160	147	176	213
Elkostnad per kvm totalyta, kr	73	107	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	141	128	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	46	45	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	261	281	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,17	1,60	0,98	0,86
Räntekänslighet (%)	1,90	2,29	2,30	2,87

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet, men vi har positivt likviditet i ekonomin. Att föreningen hade negativt resultat, förklaras bl a av högre driftskostnader än förväntat, mycket drivet av vattenskador, och högre räntekostnader än förväntat

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	172 624 896	-	-	172 624 896
Upplåtelseavgifter	12 942 042	-	-	12 942 042
Fond, yttre underhåll	2 537 908	-	300 000	2 837 908
Balanserat resultat	-1 565 418	-258 276	-300 000	-2 123 694
Årets resultat	-258 276	258 276	-794 576	-794 576
Eget kapital	186 281 152	0	-794 576	185 486 576

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 123 694
Årets resultat	-794 576
Totalt	-2 918 270

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	300 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-344 159
Balanseras i ny räkning	-2 874 111
	-2 918 270

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 287 836	6 979 022
Övriga rörelseintäkter	3	144 439	214 218
Summa rörelseintäkter		8 432 275	7 193 240
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 576 396	-5 621 089
Övriga externa kostnader	9	-497 767	-361 782
Personalkostnader	10	-339 552	-3 801
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 241 321	-1 241 352
Summa rörelsekostnader		-8 655 036	-7 228 024
RÖRELSERESULTAT		-222 761	-34 784
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 619	967
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-584 434	-224 458
Summa finansiella poster		-571 815	-223 491
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-794 576	-258 276
ÅRETS RESULTAT		-794 576	-258 276

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	196 591 391	197 787 856
Markanläggningar	13	138 279	161 319
Maskiner och inventarier	14	36 159	57 975
Pågående projekt		1 224 254	715 263
Summa materiella anläggningstillgångar		197 990 083	198 722 413
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		197 990 083	198 722 413
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		99 099	63 935
Övriga fordringar	15	1 976 239	3 151 892
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 860 443	996 155
Summa kortfristiga fordringar		3 935 781	4 211 982
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 935 781	4 211 982
SUMMA TILLGÅNGAR		201 925 864	202 934 395

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		185 566 938	185 566 938
Fond för yttre underhåll		2 837 908	2 537 908
Summa bundet eget kapital		188 404 846	188 104 846
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 123 694	-1 565 418
Årets resultat		-794 576	-258 276
Summa ansamlad förlust		-2 918 270	-1 823 694
SUMMA EGET KAPITAL		185 486 576	186 281 152
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	14 000 000	14 000 000
Övriga långfristiga skulder		30 000	30 000
Summa långfristiga skulder		14 030 000	14 030 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		955 538	1 438 262
Övriga kortfristiga skulder		190 194	122 407
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 263 556	1 062 574
Summa kortfristiga skulder		2 409 288	2 623 243
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		201 925 864	202 934 395

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-222 761	-34 784
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 241 321	1 241 352
	1 018 560	1 206 568
Erhållen ränta	12 619	967
Erlagd ränta	-477 380	-223 062
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	553 799	984 472
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-886 914	-256 104
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-321 009	734 983
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-654 124	1 463 351
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-508 991	-678 134
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-508 991	-678 134
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 163 115	785 217
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 980 548	2 195 331
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 817 433	2 980 548

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Glasberget på Kungsholmen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

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	0,5 - 5 %
Fastighetsförbättringar	2 - 10 %
Markanläggningar	10 %
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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	7 350 588	6 125 148
Hysesintäkter, bostäder	122 895	148 032
Hysesintäkter, lokaler	721 512	654 684
Kabel-TV/Bredband	5 400	5 400
Intäktssreduktion	-800	0
Övriga intäkter	88 241	45 758
Summa	8 287 836	6 979 022

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	3	1
Erhållna statliga bidrag	0	4 017
Elprisstöd	130 336	0
Försäkringsersättning	0	197 000
Övriga rörelseintäkter	14 100	13 200
Summa	144 439	214 218

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	241 739	152 067
Städning	277 742	236 749
Besiktning och service	95 667	117 285
Trädgårdsarbete	35 555	19 633
Övrigt	19 075	5 493
Summa	669 778	531 226

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	149 014	461 783
Tvättstuga	142 379	1 853
Trapphus/port/entr	59 033	0
Soprum/miljöanläggning	1 500	0
Dörrar och lås/porttele	41 635	499
VA	52 389	0
Ventilation	19 443	0
El	8 251	0
Hissar	69 244	4 024
Fönster	1 068	0
Försäkringsärende/vattenskada	442 626	519 118
Takterass vattenskada	273 750	0
Summa	1 260 332	987 277

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	108 529	0
Bostäder	132 148	0
Tvättstuga	20 103	0
Trapphus/port/entré	18 733	0
VA	2 042	0
Staket/grind/terrass	62 604	0
Summa	344 159	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	487 283	715 870
Uppvärmning	941 390	856 521
Vatten	309 253	299 318
Sophämtning	300 205	272 305
Summa	2 038 131	2 144 014

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	439 752	426 949
Självrisker	210 000	0
Tomträttsavgälder	1 051 118	985 600
Bredband	100 620	100 041
Övrigt	16 591	15 117
Fastighetsskatt	445 915	430 865
Summa	2 263 996	1 958 572

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	9 007	13 583
Övriga förvaltningskostnader	175 414	79 040
Juridiska kostnader	112 839	91 303
Revisionsarvoden	31 052	25 373
Ekonomisk förvaltning	169 456	152 484
Summa	497 767	361 782

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	262 493	142 798
Övriga arvoden	0	-178 138
Sociala avgifter	77 059	39 141
Summa	339 552	3 801

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	584 209	224 446
Övriga räntekostnader	225	12
Summa	584 434	224 458

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	210 357 363	210 357 363
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	210 357 363	210 357 363
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-12 569 507	-11 373 023
Årets avskrivning	-1 196 465	-1 196 484
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 765 972	-12 569 507
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	196 591 391	197 787 856
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>104 418 817</i>	<i>104 418 817</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	96 228 000	96 228 000
Taxeringsvärde mark	210 200 000	210 200 000
Summa	306 428 000	306 428 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	230 439	230 439
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	230 439	230 439
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-69 120	-46 080
Årets avskrivning	-23 040	-23 040
Utgående ackumulerad avskrivning	-92 160	-69 120
Utgående restvärde enligt plan	138 279	161 319

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	218 295	218 295
Utgående anskaffningsvärde	218 295	218 295
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-160 320	-138 492
Avskrivningar	-21 816	-21 828
Utgående avskrivning	-182 136	-160 320
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	36 159	57 975

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	47 268	44 756
Övriga fordringar	65 000	65 000
Nabo Klientmedelskonto	1 807 326	2 415 648
Borgo	10 107	564 900
Deklarerad skatt	-60 081	0
Betald preliminärskatt	106 619	61 588
Summa	1 976 239	3 151 892

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	187 569	60 387
Fastighetsskötsel	41 099	38 585
Försäkringspremier	456 386	440 957
Tomträtt	1 120 759	404 350
Bredband	8 385	8 385
Förvaltning	46 245	43 491
Summa	1 860 443	996 155

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2023-03-30	3,64 %		6 000 000
Stadshypotek	2023-03-30	3,64 %		8 000 000
Swedbank	2026-06-17	4,31 %	14 000 000	
Summa			14 000 000	14 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 77- 94 miljoner pga stambytet.

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.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 889	30 948
Fastighetsskötsel	8 184	0
Städning	0	20 044
El	62 688	130 196
Uppvärmning	141 713	128 750
Utgiftsräntor	108 450	1 396
Vatten	26 130	26 130
Förutbetalda avgifter/hyror	844 574	688 182
Beräknat revisionsarvode	36 928	36 928
Summa	1 263 556	1 062 574

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	110 000 000	110 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Stambytet inleddes på allvar under första månaderna av 2024, och det var också i Januari som BRF Glasberget säkrade lån för finansiering av stambytet, och tog utbetalning av de första 20 MSEK av det beviljade lånet, som totalt omfattar 80 miljoner. Lånet ska täcka kostnaderna för stambytet, där vi eventuellt kan använda kvarvarande medel för fönsterbyte och takreparationer.

Under de första månaderna 2024 rättas en felfakturering av tomträtsavgälden från Stockholms stad, där staden fakturerat vår förening 157 500 kronor för mycket. Summan har inte periodiserats i BRF Glasbergets bokslut för 2023, vilket innebär att resultatet för 2023 blir 157 500 lägre än det faktiska utfallet. Likaledes kommer resultatet för 2024 nästa år att bli 157 500 högre än det faktiska utfallet.

Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 25% den 1 januari 2024.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Claes Ottosson
Styrelseledamot

Jonas Vedung
Kassör

Kersti Vitali Rudolfsson
Styrelseledamot

Lars Weiler
Ordförande

Mats Eriksson
Styrelseledamot

Pär Jangholt
Styrelseledamot

Staffan Enberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Paramenter Revision
Ole Deurell
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.05.2024 16:51

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 29.05.2024 07:44

DOCUMENT ID:

SJ3hxSNEA

ENVELOPE ID:

r1loheBN4A-SJ3hxSNEA

DOCUMENT NAME:

Brf Glasberget på Kungsholmen, 769611-4235 - Årsredovisning 2023.pdf

22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kersti Vitali Rudolfsson kersti.vitalirudolfsson@telia.com	Signed Authenticated	29.05.2024 07:59 29.05.2024 07:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/04/26) IP: 188.151.108.47
2. Jonas Evert Vedung jonas.vedung@gmail.com	Signed Authenticated	29.05.2024 08:10 29.05.2024 08:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/04/25) IP: 212.100.104.230
3. CLAES OTTOSSON claes.ottoesson@independialaw.com	Signed Authenticated	29.05.2024 08:14 29.05.2024 08:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/11/29) IP: 217.213.67.237
4. LARS WEILER lars.weiler@wavebusiness.se	Signed Authenticated	29.05.2024 08:24 29.05.2024 08:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/09/20) IP: 217.213.136.39
5. PÅR JANGHOLT par.jangholt@hsb.se	Signed Authenticated	29.05.2024 09:47 29.05.2024 09:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/07/01) IP: 185.58.77.106
6. MATS ERIKSSON reporter.eriksson@gmail.com	Signed Authenticated	29.05.2024 10:07 29.05.2024 10:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/03/11) IP: 83.191.113.141
7. STAFFAN ENBERG senberg@live.se	Signed Authenticated	29.05.2024 11:06 29.05.2024 08:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/02/01) IP: 212.100.119.82
8. Ole Deurell ole.deurell@parameterrevision.se	Signed Authenticated	29.05.2024 16:51 29.05.2024 16:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/11/21) IP: 188.126.79.30

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Glasberget på Kungsholmen

Org.nr. 769611-4235

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Glasberget på Kungsholmen för år 2023.

Enligt vår 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Glasberget på Kungsholmen för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningsskyldighet 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Ole Deurell

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.05.2024 16:58

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 29.05.2024 07:44

DOCUMENT ID:

B1W32eS4ER

ENVELOPE ID:

SJinlr4ER-B1W32eS4ER

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelser ISA_Föreningar Brf Glasberget.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ole Deurell	Signed	29.05.2024 16:58	eID	Swedish BankID (DOB: 1954/11/21)
ole.deurell@parameterrevision.se	Authenticated	29.05.2024 16:57	Low	IP: 188.126.79.30

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed