



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Glasmästaren

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# 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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lund.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-06-10 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-19 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tärnan 3	2005	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Dina Försäkringar AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1948 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1948

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 1 344 kvm. Byggnadernas totalyta är 1344 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Bengt Sjöstedt	Ordförande
Erik Lindmark	Styrelseledamot
Ernst Persson	Styrelseledamot
Peter Szilagyi	Styrelseledamot
Roger Svensson	Styrelseledamot
Sigurdur Thorarinsson	Styrelseledamot

### Valberedning

Lene Mejlgaard Sjöstedt

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Lena Svahn Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Renovering av balkonger - Färdigt  
Installation av Bauer vattenrening - värmesystem - Färdigt  
Byte av belysning på parkering - Färdigt
- 2021** ● Byte av elstammar i trapphusen - Färdigt  
Övergång till gemensam el - Färdigt  
Installation av 9 laddboxar - Färdigt  
Målning plank sopstation - Färdigt
- 2020** ● 100/10 Mbit bredband - Färdigt
- 2019** ● Ny torktumlare - Färdigt  
Renovering av skorstenar - Färdigt
- 2018** ● Ny tvättmaskin - Färdigt  
Värmesystem, radiatorbyte - Färdigt
- 2016** ● Branddörrar till källare - Färdigt
- 2015** ● Nytt stängsel - Färdigt  
Omdragning av el i trapphus - Färdigt
- 2014** ● Ventilation - Färdigt  
Målning av grund - Färdigt  
Renovering av portar - Färdigt
- 2011** ● Anläggning av sopstation - Färdigt
- 2008** ● Ommålning trapphus - Färdigt
- 2006** ● Omläggning av tak - Färdigt  
Delvis omfogning av fasad - Färdigt

- 2005-2006**
- Elstambyte - Färdigt
  - Rörstambyte - Färdigt

### Planerade underhåll

- 2024-2025**
- Utemiljö - trädgård
  - Utemiljö - gång husets framsida (efter byte av fjärrvärmeanslutning - Kraftringen)
  - Separation av avlopp och dagvatten (efter arbete på Måsvägen - VA Syd)

### Avtal med leverantörer

El och fjärrvärme	Kraftringen Nät AB
Vatten och avlopp	VA Syd
TV och bredband	Tele2
Renhållning	Lunds Renhållningsverk
Mätning och debiteringsunderlag, IMD el	Eliasson och Lagerström System Ab
Mätning och debiteringsunderlag, laddstolpar	Garo E-Mobility
Lån	Handelsbanken

### Övrig verksamhetsinformation

Catarina Cedervall har avgått från styrelsen p.g.a. flytt

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Planerad extraamortering på 400' genomfördes inte, pengarna användes till att finansiera balkongrenovering. Utbetalning av elstöd till medlemmarna genomfördes under hösten.

#### Övriga uppgifter

Den stora aktiviteten under året var renovering av balkonger. Balkongernas golv slipades, lagades där det behövdes och impregnerades. Reparation och ommålning av alla övriga ytor.

Arbetet med utemiljö - trädgård har påbörjats och en översiktplan har tagits fram.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 31 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 34 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 157 037	1 155 399	1 033 171	1 054 738
Resultat efter fin. poster	-558 976	361 786	-317 650	254 980
Soliditet (%)	79	80	75	64
Yttre fond	1 017 437	732 906	748 750	463 750
Taxeringsvärde	27 659 000	27 659 000	18 135 000	18 135 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	799	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 532	2 593	3 313	4 931
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 532	2 593	3 313	4 667
Sparande per kvm totalyta, kr	335	362	78	280
Elkostnad per kvm totalyta, kr	71	73	49	22
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	172	167	175	165
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	21	24	26	25
Energikostnad per kvm totalyta, kr	263	264	250	212
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,68	-	-	-
Räntekänslighet (%)	3,17	-	-	-

**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 el (totalt 68 066 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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.

## Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet för året beror på en stor engångskostnad för balkongrenovering på 809 075 kr.

Denna kostnad kan inte läggas på en avskrivningsplan och påverkar därför resultatet direkt.

Utän denna kostnad hade resultatet varit positivt: 250 099 kr.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	10 163 957	-	-	10 163 957
Upplåtelseavgifter	4 137 103	-	-	4 137 103
Fond, yttre underhåll	732 906	-	284 531	1 017 437
Balanserat resultat	-888 962	361 786	-284 531	-811 707
Årets resultat	361 786	-361 786	-558 976	-558 976
<b>Eget kapital</b>	<b>14 506 790</b>	<b>0</b>	<b>-558 976</b>	<b>13 947 814</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-527 176
Årets resultat	-558 976
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-284 531
<b>Totalt</b>	<b>-1 370 683</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	884 869
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-485 814</b>

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



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 157 037	1 155 399
Övriga rörelseintäkter	3	30 305	6 250
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 187 342</b>	<b>1 161 649</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 497 636	-528 528
Övriga externa kostnader	9	-85 556	-94 452
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-123 792	-124 159
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 706 983</b>	<b>-747 139</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-519 641</b>	<b>414 510</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		18 473	4 709
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-57 808	-57 433
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-39 335</b>	<b>-52 724</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-558 976</b>	<b>361 786</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-558 976</b>	<b>361 786</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 16	15 980 337	16 104 129
Maskiner och inventarier	12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 980 337</b>	<b>16 104 129</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>15 980 337</b>	<b>16 104 129</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		16 339	38 089
Övriga fordringar	13	1 562 303	2 023 919
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 578 642</b>	<b>2 062 008</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 578 642</b>	<b>2 062 008</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 558 979</b>	<b>18 166 137</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		14 301 060	14 301 060
Fond för yttre underhåll		1 017 437	732 906
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>15 318 497</b>	<b>15 033 966</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-811 707	-888 962
Årets resultat		-558 976	361 786
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 370 683</b>	<b>-527 176</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>13 947 814</b>	<b>14 506 790</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	1 619 800	2 491 100
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 619 800</b>	<b>2 491 100</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		1 783 600	994 300
Leverantörsskulder		46 887	47 303
Skatteskulder		57 124	27 932
Övriga kortfristiga skulder		4 283	0
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	15	99 471	98 712
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 991 365</b>	<b>1 168 247</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 558 979</b>	<b>18 166 137</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-519 641</b>	<b>414 510</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	123 792	124 159
Erhållen ränta	18 473	4 709
Erlagd ränta	-54 383	-65 204
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-431 759</b>	<b>478 174</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 871	36 221
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	30 393	-21 938
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-407 237</b>	<b>492 457</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-82 000	-967 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-82 000</b>	<b>-967 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-489 237</b>	<b>-474 543</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 017 220</b>	<b>2 491 763</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 527 983</b>	<b>2 017 220</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Glasmästaren har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, 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	1,07 - 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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### 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.

#### 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	1 005 192	1 005 130
Hysesintäkter garage	6 000	4 000
Hysesintäkter p-plats	60 162	29 383
Elintäkter avräkning, moms	0	2 529
El, moms	72 119	104 576
Elintäkter laddstolpe	1 261	2 988
Elintäkter laddstolpe moms	4 244	0
Parkering	1 600	0
Pantsättningsavgift	2 625	6 762
Överlåtelseavgift	3 834	0
Öres- och kronutjämning	0	32
<b>Summa</b>	<b>1 157 037</b>	<b>1 155 399</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	30 305	0
Övriga intäkter	0	6 250
<b>Summa</b>	<b>30 305</b>	<b>6 250</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	5 510
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	27 860	0
Sotning	2 526	0
Brandskydd	0	4 780
Gårdkostnader	2 662	7 503
Gemensamma utrymmen	3 400	1 338
Serviceavtal	844	3 874
Fordon	0	8 532
Förbrukningsmaterial	3 218	1 783
<b>Summa</b>	<b>40 509</b>	<b>33 319</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Huskropp utvändigt	0	2 952
Installationer	22 370	0
Tvättstuga	10 535	8 841
Dörrar och lås/porttele	1 236	0
VVS	0	2 974
Ventilation	13 876	0
Elinstallationer	12 675	4 436
Tak	6 344	0
Garage/parkering	844	0
<b>Summa</b>	<b>67 880</b>	<b>19 203</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
VVS	75 794	0
Balkonger/altaner	809 075	0
<b>Summa</b>	<b>884 869</b>	<b>0</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	95 304	98 351
Utbetalning elstöd	19 986	0
Uppvärmning	230 612	224 944
Vatten	28 016	31 736
Sophämtning/renhållning	29 076	26 108
<b>Summa</b>	<b>402 994</b>	<b>381 139</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	21 588	19 805
Kabel-TV	49 175	47 130
Bredband	1 428	0
Fastighetsskatt	29 192	27 932
<b>Summa</b>	<b>101 383</b>	<b>94 867</b>

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	0
Revisionsarvoden extern revisor	10 500	10 250
Fritids och trivselkostnader	435	313
Föreningskostnader	800	450
Förvaltningsarvode enl avtal	57 628	56 013
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	3 940	0
Administration	4 087	21 773
Konsultkostnader	0	1 163
Bostadsrätterna Sverige	4 490	4 490
<b>Summa</b>	<b>85 556</b>	<b>94 452</b>

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	57 808	57 433
<b>Summa</b>	<b>57 808</b>	<b>57 433</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	17 523 210	17 523 210
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>17 523 210</b>	<b>17 523 210</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 419 081	-1 294 922
Årets avskrivning	-123 792	-124 159
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 542 873</b>	<b>-1 419 081</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>15 980 337</b>	<b>16 104 129</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 255 600</i>	<i>7 255 600</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	13 659 000	13 659 000
Taxeringsvärde mark	14 000 000	14 000 000
<b>Summa</b>	<b>27 659 000</b>	<b>27 659 000</b>



<b>NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	65 819	65 819
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>65 819</b>	<b>65 819</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-65 819	-65 819
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-65 819</b>	<b>-65 819</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	34 320	5 969
Momsavräkning	0	730
Klientmedel	0	974 112
Transaktionskonto	466 821	0
Borgo räntekonto	1 061 162	1 043 108
<b>Summa</b>	<b>1 562 303</b>	<b>2 023 919</b>

<b>NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
Handelsbanken	2025-03-01	1,19 %	719 400	729 400
Handelsbanken	2024-10-30	1,02 %	921 300	933 300
Handelsbanken	2024-01-30	5,00 %	852 300	912 300
Handelsbanken	2025-10-30	2,84 %	210 400	210 400
Handelsbanken	2025-01-30	1,32 %	700 000	700 000
<b>Summa</b>			<b>3 403 400</b>	<b>3 485 400</b>
Varav kortfristig del			1 783 600	994 300

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 993 400 kr.

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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	10 397	6 972
Förutbet hyror/avgifter	89 074	91 740
<b>Summa</b>	<b>99 471</b>	<b>98 712</b>

### NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	9 472 000	9 472 000

### NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Arbete med utemiljö planeras att starta under 2024 men genomförande är beroende av när ett stort projekt på Måsvägen avseende avlopp och fjärrvärme (som VA Syd och Kraftringen ansvarar för) genomförs. Planerad start sommaren/hösten 2024.

## Underskrifter

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

Lund

---

Bengt Sjöstedt  
Ordförande

---

Erik Lindmark  
Styrelseledamot

---

Ernst Persson  
Styrelseledamot

---

Peter Szilagyi  
Styrelseledamot

---

Roger Svensson  
Styrelseledamot

---

Sigurdur Thorarinsson  
Styrelseledamot

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

---

Lena Svahn  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

11.05.2024 15:03

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 08.05.2024 10:13

DOCUMENT ID:

SJbISV3dMR

ENVELOPE ID:

ByMSB43uMA-SJbISV3dMR

DOCUMENT NAME:

Brf Glasmästaren, 769612-1388 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK LINDMARK erik.lindmark007@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 10:21 08.05.2024 10:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/07/04) IP: 94.234.104.229
2. ERNST PERSSON ernstp@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 11:02 08.05.2024 10:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/04/05) IP: 83.254.134.100
3. Bengt Harry Egon Sjöstedt placedelac@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 17:34 08.05.2024 17:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/11/03) IP: 31.44.224.227
4. Peter Thomas Szilagyí pz6101@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2024 19:24 09.05.2024 19:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/03/21) IP: 94.234.107.25
5. Sigurdur Thorarinsson siggi.thorarinsson@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2024 20:04 09.05.2024 20:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/06/20) IP: 78.67.6.22
6. Anders Roger Svensson Roger_Svenson@yahoo.se	Signed Authenticated	10.05.2024 08:08 10.05.2024 08:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/05/18) IP: 83.251.168.18
7. Lena Solvig Ann-Charlott Svahn lena.svahn@svahnrev.com	Signed Authenticated	11.05.2024 15:03 11.05.2024 15:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/11/01) IP: 82.183.9.21

\* 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

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Glasmästaren

Org.nr 769612-1388

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Glasmästaren för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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 för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 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 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 för Brf Glasmästaren för räkenskapsåret 2023 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Lund maj 2024 enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift

---

Lena Svahn  
*Auktoriserad revisor*



# Document history

COMPLETED BY ALL:

11.05.2024 15:06

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 08.05.2024 10:13

DOCUMENT ID:

BJLB4hOMR

ENVELOPE ID:

S1XrSE2uzR-BJLB4hOMR

DOCUMENT NAME:

Brf Glasmästaren revisionsberättelse 2023.pdf

3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lena Solvig Ann-Charlott Svahn lena.svahn@svahnrev.com	Signed Authenticated	11.05.2024 15:06 11.05.2024 15:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/11/01) IP: 82.183.9.21

\* 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