

Årsredovisning för  
**Brf Glansisen**  
716417-8738

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-10
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Glansisen, 716417-8738 får härmed avge årsredovisning för 2022.

### Fastighet

Vakteln 14

### Fastighetsuppgifter

Brf Glansisen är lagfaren ägare till fastigheten som är belägen på Rådmansgatan 8 i Stockholm. Detta innebär att föreningen äger marken som byggnaden står på och betalar således ingen tomträttsavgäld (hyra) till Stockholms stad.

Fastigheten har Allframtidförsäkring hos Försäkringsbolaget Brandkontoret. Försäkringsbeloppet uppgår till 280 000 kr. Fastigheten är även fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. I denna försäkring ingår Gemensamt bostadsrättstillägg som innebär att medlemmarna inte behöver teckna egna bostadsrättstillägg i sina hemförsäkringar.

Areauppgifter enligt Fastighetstaxering är 1 316 kvm byggrätt varav 1 053 kvm boarea (lägenhetsyta).

### Teknisk status

Föreningen utför löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar innefattande de myndighetskrav som ställs på oss som fastighetsägare.

År	Åtgärd
1998	Byte av tak
2004	Stambyte
2009	Målning av fönster mot gatan
2013	Renovering av innergård
2018	Målning av fönster mot gården
2019	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) giltig till 2025-05-20
2019	Energideklaration giltig till 2029-06-11
2019	Renovering av balkongerna 09:2, 12:3, 15:4
2020	Byte av stamventiler i källaren för värmesystemet samt för kallvatten
2020	Byte av galvade kallvattenrör i källaren till kopparrör
2021	Målning av fönster mot gatan
2021	Ny belysning i källaren
2021	Målat yttertak
2022	Trapphusrenovering
2022	Nya ledningar/omtrådning till trapphusbelysningen i gathuset samt gårdshuset

### Taxeringsvärden samt Fastighetsavgift

År	Mark	Byggnad	Totalt
2022	43 000 000	15 000 000	58 000 000

KSJB  
CAM  
PN

Fastighetsavgiften är det lägre beloppet av antingen:

1. 1 519 kr per bostadslägenhet (takbeloppet) eller
2. 0,3 % av 2022 års taxeringsvärde på bostadsbyggnaden och tomtmarken

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. årsstämman
Carina Bergman Marcus Peter Nordin Hans Severin Johan Fredriksson	Ordförande Kassör	2023 2024 egen avgång registrerad 2023-01-12 2023

### Revisor

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
James Gross Karin Shoar Boman	Föreningsvald revisor Föreningsvald revisor	Stämman Stämman

### Föreningsfrågor

Styrelseledamöterna har under året haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsangelägenheter. Härutöver har hållits fyra protokollförda styrelsemöten.

Antalet medlemmar i föreningen var 22 per den 31 december 2022, fördelat på 15 lägenheter.

Tre lägenhet har överlåtit under året (02:0, 05:1 & 12:3).

### Väsentliga händelser under året

Åtgärd	Kostnad
Trapphusreovering	562 652
Nya ledningar/omtrådning till trapphusbelysningen i gathuset samt gårdshuset	116 452

Föreningen tecknade under 2022 Gruppavtal med Tele2 avseende bredband. Vi har sedan tidigare ett distributionsavtal som ger oss ett grundutbud av digitala TV kanaler från Tele2. De kanaler som ingår just nu är: SVT1, SVT2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, ATG LIVE, Kunskapskanalen, SVT24, SVT Barn, TV Finland, Öppna Kanalen Stockholm.

### Förvaltning

Ekonomistöd AB har skött den löpande bokföringen samt sammanställning av årsredovisning, kontrolluppgift samt deklaration. Övrig ekonomisk förvaltning har skötts av föreningens styrelse. Styrelsen har arbetat ideellt.

2.1  
KSB  
G&W  
F  
PU



## Ekonomi

Föreningens långfristiga skulder uppgick till 3 564 704 kr per den 31 december 2022 fördelat på fem lån.

Långgivare	Ingående skuld	Amorteringar	Utgående skuld
SEB	1 738 704	68 000	1 670 704
SEB	480 000	15 000	465 000
SEB	480 000	15 000	465 000
SEB	392 000	16 000	376 000
SEB	600 000	12 000	588 000

Samtliga lån har STIBOR 90 dagar, ränta per den 31 december 2022 var 4,37 %.

## Arsavgifter

Brf Glansisen har under året lånat upp 600 000 kr med anledning av den omfattande trapphusrening som har utförts under 2022.

Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 10 procent från den 1 januari 2023 då det rådande ränteläget samt övriga kostnader för föreningen har ökat mer än vad nuvarande avgifter täcker. Det kan inte uteslutas att ytterligare höjningar kan komma senare under 2023.

Nyckeltal/lägenhetsyta	2022	2021	2020	2019
Årsavgift kr/kvm (boarea)	682	667	650	650
Lån kr/kvm (boarea)	3 385	2 935	2 656	2749
Ränta kr/kvm (boarea)	64	21	23	29

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	759 515	702 752	684 156	688 332
Resultat efter finansiella poster	-599 177	-237 224	86 532	233 286
Soliditet, %	14	26	33	31

## Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	2 092 500	728 355	-1 633 485
<i>Disposition enl föreningsstämmobeslut</i>			
Avs. yttre underhållsfond enl. stadgar		135 600	-135 600
lanspråkstagande av yttre underhållsfond		-274 500	274 500
Årets resultat			-599 177
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 092 500</b>	<b>589 455</b>	<b>-2 093 762</b>

KSJB  
OAM  
PH

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 494 585
årets resultat	<u>-599 177</u>
Totalt	-2 093 762
disponeras för	
avsättning fond för yttre underhåll (0,3% av fastigh. taxeringsvärde enl. stadgar)	174 000
balanseras i ny räkning	<u>-2 267 762</u>
Summa	-2 093 762

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

K5B  
2/12  
CSM  
DN

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Förvaltnings intäkter</b>			
Årsavgifter		718 349	701 857
Övriga rörelseintäkter		41 187	8 500
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>759 536</b>	<b>710 357</b>
<b>Fastighetens kostnader</b>			
Driftskostnader		-1 213 632	-854 157
Administrationskostnader		-26 792	-30 573
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-52 916	-46 213
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 293 340</b>	<b>-930 943</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-533 804</b>	<b>-220 586</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 733	5 482
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 106	-22 120
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-65 373</b>	<b>-16 638</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-599 177</b>	<b>-237 224</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-599 177</b>	<b>-237 224</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-599 177</b>	<b>-237 224</b>

KSAB  
OBM  
PIN



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	3 911 590	3 957 803
Inventarier	4	26 812	-
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>3 938 402</u>	<u>3 957 803</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>3 938 402</u>	<u>3 957 803</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgiftsfordringar		3 280	12 176
Övriga fordringar		1 119	136
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>32 523</u>	<u>20 115</u>
Summa kortfristiga fordringar		36 922	32 427
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>340 722</u>	<u>551 312</u>
Summa kassa och bank		340 722	551 312
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>377 644</u>	<u>583 739</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>4 316 046</u>	<u>4 541 542</u>

KSB 2/16  
COM/ST  
PW

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		2 092 500	2 092 500
Yttre reparationsfond		589 455	728 355
Summa bundet eget kapital		2 681 955	2 820 855
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 494 585	-1 396 261
Årets resultat		-599 177	-237 224
Summa fritt eget kapital		-2 093 762	-1 633 485
<b>Summa eget kapital</b>		<b>588 193</b>	<b>1 187 370</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	3 564 704	3 090 704
Leverantörsskulder		22 889	143 922
Skatteskulder		2 149	1 249
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		138 111	118 297
Summa kortfristiga skulder		3 727 853	3 354 172
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 316 046</b>	<b>4 541 542</b>

KSB  
CBM  
PK



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-599 177	-237 224
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	56 655	46 439
	<u>-542 522</u>	<u>-190 785</u>
Betald skatt	900	450
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-541 622</b>	<b>-190 335</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-4 496	-2 779
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-104 958	133 258
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-651 076</b>	<b>-59 856</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-33 515	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-33 515</b>	
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	600 000	400 000
Amortering av låneskulder	-126 000	-106 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>474 000</b>	<b>294 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-210 591</b>	<b>234 144</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>551 313</b>	<b>317 169</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>340 722</b>	<b>551 313</b>

Handwritten notes in the bottom right corner:

- 7.12
- KSB
- PIU
- COB

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Förbättringsåtgärder	40
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

### Not 2 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inga anställda.

### Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	4 745 435	4 745 435
	<u>4 745 435</u>	<u>4 745 435</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-787 632	-741 419
-Årets avskrivning byggnad	-14 509	-14 509
-Årets avskrivning markarbeten	-31 704	-31 704
	<u>-833 845</u>	<u>-787 632</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 911 590</b>	<b>3 957 803</b>
Taxeringsvärde byggnader:	15 000 000	12 200 000
Taxeringsvärde mark:	43 000 000	33 000 000
	<u>58 000 000</u>	<u>45 200 000</u>
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	58 000 000	45 200 000

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including the initials "DN" and a date "2.11".

#### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	57 500	57 500
-Nyanskaffningar	33 515	
	<u>91 015</u>	<u>57 500</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-57 500	-57 500
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-6 703	
	<u>-64 203</u>	<u>-57 500</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>26 812</b>	<b>-</b>

#### Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	3 564 704
	<u>3 564 704</u>

#### Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

##### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	4 384 250	4 384 250
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter	inga	inga
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>4 384 250</b>	<b>4 384 250</b>

##### Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	inga	inga
----------------------	------	------

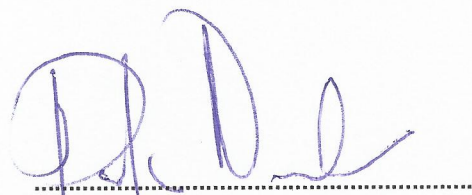
Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "KSB" and "PN".

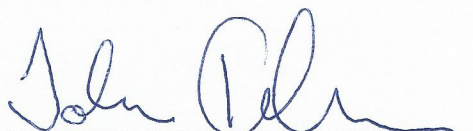


## Underskrifter


Stockholm den 16 maj 2023


  
-----  
Carina Bergman Marcus

  
-----  
Peter Nordin

  
-----  
Johan Fredriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29. MAJ 2023

  
-----  
James Gross

  
-----  
Karin Shoar Boman

## Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Glansisen

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Glansisen för år 2022. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker

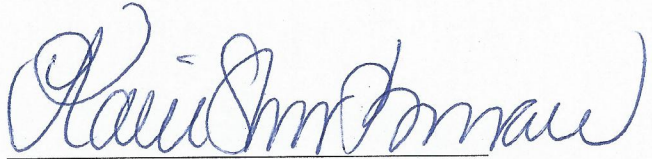
att resultaträkning och balansräkning fastställts

att vinsten disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm maj 2023

  
James Gross

  
Karin Shoar Boman