

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Glasmästaren

769622-4273

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Glasmästaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen äger fastigheten Glasmästaren 4 med ett mycket centralt läge i Norrtälje stad. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Lägenheterna är anslutna till Telia med fiber för bredband och TV. Fastigheten värms upp med bergvärme. I bottenvåningen finns garage med 20 parkeringsplatser, cykelförvaring och ett förråd per lägenhet. I uppgång 9C finns ett övernattningsrum att erbjuda medlemmar och deras gäster till en låg dygnskostnad. Nerfarten till garaget är asfalterad och försedd med uppvärmning.

Teknisk förvaltning sköts av styrelsen genom avtal med underleverantörer. Den ekonomiska förvaltningen sköts av styrelsen och granskas av extern revisor.

Föreningens stadgar baseras på Bostadsrätternas standardmall och uppdateras i takt med den.

Styrelsen har avtal tecknade rörande underhåll av hissar, ventilation och garageport samt även avtal rörande trappstädning, snöröjning och halkbekämpning. Fastigheten är energideklarerad. Under året har en hjärtstartare installerats i 9C.

Föreningens styrelse har bestått av Stefan Kvist som ordförande och som ledamöter Birger Martinsson, Eva Esperri samt Linda Masar. Suppleant har varit Jonas Larsson. Ordinarie stämma för 2022 hölls den 10 maj 2023. Styrelsen har under 2023 haft sju styrelsemöten.

Föreningens ekonomi är god, men lite mer ansträngd än tidigare år pga högre el- och räntekostnader. Eventuella framtida överskott kommer bl a att användas för att sänka skuldsättningsgraden. Resultatet för 2023 visar på en förlust om -31 151 kronor.

Information om föreningen och fastigheten:

- Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, en sk "äkta" bostadsrättsförening, och har en aktuell underhållsplan.
- Föreningen har 19 lägenheter upplåtna med bostadsrätt där bostadsytan uppgår till 1 863 kvadratmeter samt 20 garageplatser upplåtna med hyresrätt där ytan uppgår till 255 kvadratmeter. Under året har en lägenhet bytt ägare.
- Fastigheten, som är från 2013, är fullvärdesförsäkrad, med inbyggt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter, hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.
- Föreningen har tre lån (se not 6) med olika löptider, om totalt 16 106 000 kr och lånen finns hos Roslagens Sparbank. I maj 2024 kommer ett lån om 5 850 000 kr att omsättas.

Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

Flerårsöversikt (kr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 338 909	1 327 513	1 299 495	1 343 795
Resultat efter finansiella poster	-31 151	256 364	88 309	188 110
Soliditet (%)	75	73	74	74
Räntekostnader per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	165	122	174	174
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	626	618	612	601
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 604	7 979	8 215	8 263
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 645	9 071	9 340	9 393
Sparande per kvm (kr/kvm)	133	267	184	227
Räntekänslighet (%)	14	15	15	16
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	135	109	110	103
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87	87	88	83

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Årets förlust blev -31 151 kr och beror främst på ökade kostnader för el och räntor. Avgiften har höjts med 10% för år 2024 samt att garagehyrorna höjs med 19% från och med november 2024.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	48 801 500	493 365	-62 146	256 364	49 489 083
Disposition av föregående års resultat:		125 000	131 364	-256 364	0
Årets resultat				-31 151	-31 151
Belopp vid årets utgång	48 801 500	618 365	69 218	-31 151	49 457 932

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	69 218
årets förlust	-31 151
	38 067

disponeras så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	125 000
	-86 933
	38 067

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 338 909	1 327 513
Summa rörelseintäkter		1 338 909	1 327 513
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-644 897	-441 039
Övriga externa kostnader		-112 389	-93 259
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-312 695	-309 880
Summa rörelsekostnader		-1 069 981	-844 178
Rörelseresultat		268 928	483 335
Finansiella poster			
Ränteintäkter		8 145	749
Räntekostnader		-308 224	-227 720
Summa finansiella poster		-300 079	-226 971
Resultat efter finansiella poster		-31 151	256 364
Resultat före skatt		-31 151	256 364
Årets resultat		-31 151	256 364

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	65 167 645	65 459 418
Installationer	5	161 904	182 826
Summa materiella anläggningstillgångar		65 329 549	65 642 244
Summa anläggningstillgångar		65 329 549	65 642 244
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		0	141
Förutbetalda kostnader		26 310	24 840
Summa kortfristiga fordringar		26 310	24 981
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		406 193	886 704
Summa kassa och bank		406 193	886 704
Summa omsättningstillgångar		432 503	911 685
SUMMA TILLGÅNGAR		65 762 052	66 553 929
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		48 801 500	48 801 500
Fond för yttre underhåll		618 365	493 365
Summa bundet eget kapital		49 419 865	49 294 865
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		69 218	-62 146
Årets resultat		-31 151	256 364
Summa fritt eget kapital		38 067	194 218
Summa eget kapital		49 457 932	49 489 083
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	15 986 000	16 106 678
Summa långfristiga skulder		15 986 000	16 106 678
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	120 000	793 332
Leverantörsskulder		22 802	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		175 318	164 836
Summa kortfristiga skulder		318 120	958 168
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 762 052	66 553 929

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-31 151	256 364
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivningar)		312 695	309 880
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		281 544	566 244
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 329	-10 433
Förändring av leverantörsskulder		22 802	-41 480
Förändring av kortfristiga skulder		10 482	19 436
Kassaflöde från den löpande verksamheten		313 499	533 767
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-37 438
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-37 438
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-794 010	-499 996
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-794 010	-499 996
Årets kassaflöde		-480 511	-3 667
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		886 704	890 371
Likvida medel vid årets slut		406 193	886 704

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	0,5 %
Markanläggningar	5 %
Installationer	10 %

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Räntekostnader per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntekostnader dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna skulle behöva höjas för att täcka en räntehöjning på en procentenhet.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 165 497	1 150 561
Hyror garage	151 200	151 200
Uthyrningsrum	1 700	1 500
Överlåtelseavgifter samt övriga intäkter	1 863	2 416
Återbetalning för laddning av El-bilar	18 649	21 836
	1 338 909	1 327 513

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för TV och bredband.

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Elkostnader	-160 304	-123 957
Vatten och avlopp	-125 586	-107 262
Sophämtning och renhållning	-112 123	-74 527
Underhåll fastighet	-214 543	-106 535
Försäkring	-32 341	-28 758
	-644 897	-441 039

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	67 512 396	67 512 396
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 512 396	67 512 396
Ingående avskrivningar	-2 052 978	-1 760 900
Årets avskrivningar	-291 773	-292 078
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 344 751	-2 052 978
Utgående redovisat värde	65 167 645	65 459 418
Taxeringsvärden byggnader	34 000 000	34 000 000
Taxeringsvärden mark	7 800 000	7 800 000
	41 800 000	41 800 000
Bokfört värde byggnader	47 335 384	47 581 923
Bokfört värde mark	17 300 000	17 300 000
	64 635 384	64 881 923

Not 5 Installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	209 217	171 779
Inköp	0	37 438
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	209 217	209 217
Ingående avskrivningar	-26 391	-8 589
Årets avskrivningar	-20 922	-17 802
Utgående ackumulerade avskrivningar	-47 313	-26 391
Utgående redovisat värde	161 904	182 826

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Roslagens Sparbank	1,15	2023-05-15	0	4 806 678
Roslagens Sparbank	1,05	2024-05-15	5 850 000	5 850 000
Roslagens Sparbank	1,55	2025-02-15	5 450 000	5 450 000
Roslagens Sparbank	4,75		4 686 000	0
			15 986 000	16 106 678
Kortfristig del av långfristig skuld			120 000	793 332

Not 7 Ställda säkerheter


	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	38 000 000	38 000 000
	38 000 000	38 000 000

Norrtälje den 3 april 2024



Stefan Kyist
Ordförande


Birger Martinsson


Eva Esperí


Linda Masar

Min revisionsberättelse har lämnats *15 april 2024*


Nils-Erik Johnsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Glasmästaren 769622-4273

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Glasmästaren för 2023

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsstandard i Sverige. Denna standard kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för BRF Glasmästaren 2023.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvar för förslaget till disposition beträffande föreningens resultat och för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget beträffande disposition av föreningens resultat och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till disposition beträffande föreningens resultat har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Norrtälje den 15 april 2024


Nils-Erik Johnsson
Revisor