

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Glasmästaren

769622-4273

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Glasmästaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 nödtelefonerna i hissarna uppgraderats till 4G, en icke planerad utgift på 22 000 kr. Årets underhåll har varit stamspolning samt reparation av garageporten till en total kostnad av 65 000 kr.

Föreningens styrelse har bestått av Stefan Kvist som ordförande och som ledamöter Birger Martinsson, Eva Esperer samt Linda Masar. Suppleant har varit Jonas Larsson. Ordinarie stämma för 2023 hölls den 15 maj 2024. Styrelsen har under 2024 haft sex styrelsemöten.

Föreningens ekonomi är god, men lite mer ansträngd än tidigare år pga högre el-, vatten- och räntekostnader. Eventuella framtida överskott kommer bl a att användas för att sänka skuldsättningsgraden.

Resultatet för 2024 visar på en förlust om -53 055 kronor.

Information om föreningen och fastigheten:

- Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, en sk "äkte" 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 inga lägenheter 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) om totalt 15 976 000 kr (16 106 000 kr) och lånen finns hos Roslagens Sparbank. I februari 2025 kommer ett lån om 5 450 000 kr att omsättas.
- Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

| <b>Flerårsöversikt (kr)</b>                              | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|----------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                          | 1 449 887   | 1 338 909   | 1 327 513   | 1 299 495   |
| Resultat efter finansiella poster                        | -53 055     | -31 151     | 256 364     | 88 309      |
| Soliditet (%)                                            | 75          | 75          | 73          | 74          |
| Räntekostnader per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 254         | 165         | 122         | 174         |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)      | 685         | 626         | 618         | 612         |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                           | 7 543       | 7 604       | 7 979       | 8 215       |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)  | 8 575       | 8 645       | 9 071       | 9 340       |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                                | 123         | 133         | 267         | 184         |
| Räntekänslighet (%)                                      | 13          | 14          | 15          | 15          |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                           | 153         | 135         | 109         | 110         |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter       | 88          | 87          | 87          | 88          |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Upplysning vid förlust

Årets förlust blev -53 055 kr och beror främst på ökade kostnader för räntor, el, vatten och avlopp samt ett par större reparationer och underhåll. Avgiften har höjts med 8% för år 2025 och garagehyrorna höjdes med 19% i november 2024.

### Förändringar i eget kapital

|                                         | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Fond för yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>     |
|-----------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                 | 48 801 500                   | 618 365                             | 69 218                         | -31 151                   | 49 457 932        |
| Disposition av föregående års resultat: |                              | 125 000                             | -156 151                       | 31 151                    | 0                 |
| Årets resultat                          |                              |                                     |                                | -53 055                   | -53 055           |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>          | <b>48 801 500</b>            | <b>743 365</b>                      | <b>-86 933</b>                 | <b>-53 055</b>            | <b>49 404 877</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| ansamlad förlust | -86 933         |
| årets förlust    | -53 055         |
|                  | <b>-139 988</b> |

|                                             |                 |
|---------------------------------------------|-----------------|
| behandlas så att                            |                 |
| reservering fond för yttre underhåll        | 125 000         |
| ianspråktagande av fond för yttre underhåll | -65 000         |
| i ny räkning överföres                      | -199 988        |
|                                             | <b>-139 988</b> |

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

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> |
|---------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 1 449 887                         | 1 338 909                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>1 449 887</b>                  | <b>1 338 909</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Fastighetskostnader                               | 3          | -637 633                          | -644 897                          |
| Övriga externa kostnader                          |            | -86 483                           | -112 389                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -312 695                          | -312 695                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-1 036 811</b>                 | <b>-1 069 981</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>413 076</b>                    | <b>268 928</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter                                     |            | 7 029                             | 8 145                             |
| Räntekostnader                                    |            | -473 160                          | -308 224                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-466 131</b>                   | <b>-300 079</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>-53 055</b>                    | <b>-31 151</b>                    |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>-53 055</b>                    | <b>-31 151</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>-53 055</b>                    | <b>-31 151</b>                    |

| Balansräkning                                 | Not | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |     |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 4   | 64 875 871        | 65 167 645        |
| Installationer                                | 5   | 140 983           | 161 904           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>65 016 854</b> | <b>65 329 549</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |     | <b>65 016 854</b> | <b>65 329 549</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |     |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |     |                   |                   |
| Övriga fordringar                             |     | 640               | 0                 |
| Förutbetalda kostnader                        |     | 27 349            | 26 310            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>27 989</b>     | <b>26 310</b>     |
| <i>Kassa och bank</i>                         |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                |     | 514 009           | 406 193           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>514 009</b>    | <b>406 193</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |     | <b>541 998</b>    | <b>432 503</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>65 558 852</b> | <b>65 762 052</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>            |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 48 801 500        | 48 801 500        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 743 365           | 618 365           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>49 544 865</b> | <b>49 419 865</b> |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>             |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -86 933           | 69 218            |
| Årets resultat                               |            | -53 055           | -31 151           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-139 988</b>   | <b>38 067</b>     |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>49 404 877</b> | <b>49 457 932</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 6          | 15 536 000        | 15 986 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>15 536 000</b> | <b>15 986 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 6          | 440 000           | 120 000           |
| Leverantörsskulder                           |            | 0                 | 22 802            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 177 975           | 175 318           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>617 975</b>    | <b>318 120</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>65 558 852</b> | <b>65 762 052</b> |

## Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-53 055

-31 151

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet  
(avskrivningar)

312 695

312 695

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital**

**259 640**

**281 544**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-1 679

-1 329

Förändring av leverantörsskulder

-22 802

22 802

Förändring av kortfristiga skulder

2 657

10 482

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**237 816**

**313 499**

### Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-130 000

-794 010

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-130 000**

**-794 010**

**Årets kassaflöde**

**107 816**

**-480 511**

**Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

406 193

886 704

**Likvida medel vid årets slut**

**514 009**

**406 193**

## 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 balansomsättning.

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

|                                          | 2024             | 2023             |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder                     | 1 275 850        | 1 165 497        |
| Hyrer garage                             | 156 000          | 151 200          |
| Uthyrningsrum                            | 2 100            | 1 700            |
| Överlåtelseavgifter samt övriga intäkter | 0                | 1 863            |
| Återbetalning för laddning av El-bilar   | 15 937           | 18 649           |
|                                          | <b>1 449 887</b> | <b>1 338 909</b> |

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

## Not 3 Fastighetskostnader

|                             | 2024            | 2023            |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| Elkostnader                 | -170 142        | -160 304        |
| Vatten och avlopp           | -154 953        | -125 586        |
| Sophämtning och renhållning | -92 633         | -112 123        |
| Underhåll fastighet         | -184 065        | -214 543        |
| Försäkring                  | -35 840         | -32 341         |
|                             | <b>-637 633</b> | <b>-644 897</b> |

## Not 4 Byggnader och mark

|                                                 | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 67 512 396        | 67 512 396        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>67 512 396</b> | <b>67 512 396</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -2 344 751        | -2 052 978        |
| Årets avskrivningar                             | -291 774          | -291 773          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-2 636 525</b> | <b>-2 344 751</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>64 875 871</b> | <b>65 167 645</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 34 000 000        | 34 000 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 780 000           | 7 800 000         |
|                                                 | <b>34 780 000</b> | <b>41 800 000</b> |
| Bokfört värde byggnader                         | 47 088 846        | 47 335 384        |
| Bokfört värde mark                              | 17 300 000        | 17 300 000        |
|                                                 | <b>64 388 846</b> | <b>64 635 384</b> |

## Not 5 Installationer

|                                                 | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 209 217        | 209 217        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>209 217</b> | <b>209 217</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -47 313        | -26 391        |
| Årets avskrivningar                             | -20 922        | -20 922        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-68 235</b> | <b>-47 313</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>140 982</b> | <b>161 904</b> |

## Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare                           | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2024-12-31 | Lånebelopp<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Roslagens Sparbank                   | 1,05           | 2024-05-15                |                          | 5 850 000                |
| Roslagens Sparbank                   | 3,85           | 2025-02-15                | 5 650 000                |                          |
| Roslagens Sparbank                   | 1,55           | 2025-02-15                | 5 450 000                | 5 450 000                |
| Roslagens Sparbank                   | 4,00           |                           |                          | 4 686 000                |
| Roslagens Sparbank                   | 2,98           | 2025-11-30                | 4 436 000                |                          |
|                                      |                |                           | <b>15 536 000</b>        | <b>15 986 000</b>        |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | 440 000                  | 120 000                  |

**Not 7 Ställda säkerheter**

|                      | <b>2024-12-31</b>               | <b>2023-12-31</b>               |
|----------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Fastighetsinteckning | 38 000 000<br><b>38 000 000</b> | 38 000 000<br><b>38 000 000</b> |

Norrtälje den 16 april 2025



Stefan Kvist  
Ordförande



Birger Martinsson



Eva Esperi



Linda Masar

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 april 2025



Nils-Erik Johansson  
Revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Glasmästaren 769622-4273

## Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Glasmästaren för 2024

### 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 revisionssed 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 2024-12-31 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 2024.

### 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 revisionssed 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.

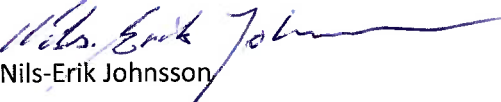
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 25 april 2025

  
Nils-Erik Johnsson  
Revisor