

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Glasmästaren

769622-4273

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Glasmästaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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, TV och telefoni. 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 tecknat avtal rörande trappstädning, underhåll av hissar och fastighetsteknik, ventilationsservice, snöröjning och underhåll av nerfarten och porten till garaget. Fastigheten är energideklarerad. Under året har uppvärmning av plattan utanför garaget installerats.

Föreningens styrelse har bestått av Stefan Kvist som ordförande och som ledamöter Birger Martinsson, Eva Esperri och Linda Masar. Suppleant har varit Mari Tranefalk. Ordinarie stämma för 2021 hölls den 4 maj 2022. Styrelsen har under 2022 haft sju styrelsemöten.

Föreningens ekonomi är god, med ett fortsatt beräknat positivt kassaflöde. Framtida överskott kommer bli att användas för att sänka skuldsättningsgraden.

Resultatet för 2022 visar på ett bokföringsmässigt resultat om 256 364 kronor.

Information om föreningen och fastigheten:

- Föreningen beskattades senaste inkomstår som en äkta förening.
- Föreningen har 19 lägenheter. Bostadsytan uppgår till 1 863 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 5) med olika löptider, om totalt 16 900 010 kr och lånen finns hos Roslagens Sparbank. Löpande amortering har gjorts med 99 996 kr samt en extra amortering på 400 000 kr i samband med omsättningen av ett lån. I maj 2023 kommer ett lån om 5 600 010 kr omsättas. I samband därmed kommer en amortering att göras med 600 000 kr samt att vi kommer amortera 193 332 kr löpande under 2023.

Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

| Flerårsöversikt (kr) | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 1 327 513 | 1 299 495 | 1 343 795 | 1 248 900 |
| Resultat efter finansiella poster | 256 364 | 88 309 | 188 110 | 43 801 |
| Soliditet (%) | 73 | 74 | 74 | 73 |
| Skuldsättningsgrad per kvm | 9 071 | 9 340 | 9 393 | 9 607 |
| Räntekostnad per kvm | 122 | 174 | 174 | 170 |
| Elkostnader per kvm | 67 | 68 | 53 | 66 |
| Vatten och avlopp per kvm | 58 | 58 | 64 | 57 |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 48 801 500 | 393 365 | -50 455 | 88 309 | 49 232 719 |
| Disposition av föregående års resultat: | | 100 000 | -11 691 | -88 309 | 0 |
| Årets resultat | | | | 256 364 | 256 364 |
| Belopp vid årets utgång | 48 801 500 | 493 365 | -62 146 | 256 364 | 49 489 083 |

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------|----------------|
| ansamlad förlust | -62 146 |
| årets vinst | 256 364 |
| | 194 218 |

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| disponeras så att | |
| reservering fond för yttre underhåll | 125 000 |
| i ny räkning överföres | 69 218 |
| | 194 218 |

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

| Resultaträkning | Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|---------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | | 1 327 513 | 1 299 495 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 327 513 | 1 299 495 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 2 | -441 039 | -488 043 |
| Övriga externa kostnader | | -93 259 | -98 965 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -309 880 | -300 367 |
| Summa rörelsekostnader | | -844 178 | -887 375 |
| Rörelseresultat | | 483 335 | 412 120 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 749 | 0 |
| Räntekostnader | | -227 720 | -323 811 |
| Summa finansiella poster | | -226 971 | -323 811 |
| Resultat efter finansiella poster | | 256 364 | 88 309 |
| Resultat före skatt | | 256 364 | 88 309 |
| Årets resultat | | 256 364 | 88 309 |

| Balansräkning | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 3 | 65 459 418 | 65 751 496 |
| Installationer | 4 | 182 826 | 163 190 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 65 642 244 | 65 914 686 |
| Summa anläggningstillgångar | | 65 642 244 | 65 914 686 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | | 141 | 141 |
| Förutbetalda kostnader | | 24 840 | 14 407 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 24 981 | 14 548 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 886 704 | 890 371 |
| Summa kassa och bank | | 886 704 | 890 371 |
| Summa omsättningstillgångar | | 911 685 | 904 919 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 66 553 929 | 66 819 605 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 48 801 500 | 48 801 500 |
| Fond för yttre underhåll | | 493 365 | 393 365 |
| Summa bundet eget kapital | | 49 294 865 | 49 194 865 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -62 146 | -50 455 |
| Årets resultat | | 256 364 | 88 309 |
| Summa fritt eget kapital | | 194 218 | 37 854 |
| Summa eget kapital | | 49 489 083 | 49 232 719 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 5 | 16 106 678 | 16 900 010 |
| Summa långfristiga skulder | | 16 106 678 | 16 900 010 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 5 | 793 332 | 499 996 |
| Leverantörsskulder | | 0 | 41 480 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 164 836 | 145 400 |
| Summa kortfristiga skulder | | 958 168 | 686 876 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 66 553 929 | 66 819 605 |

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 extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Skuldsättningsgrad

Föreningens skuld för fastighetslån på bokslutsdagen i förhållande till den totala bostadsytan.

Räntekostnad

Föreningens räntekostnader i förhållande till den totala bostadsytan.

Elkostnader

Föreningens elkostnader i förhållande till den totala bostadsytan.

Vatten och avlopp

Föreningens kostnader för vatten och avlopp i förhållande till den totala bostadsytan.

Not 2 Fastighetskostnader

| | 2022 | 2021 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Elkostnader | 123 957 | 126 042 |
| Vatten och avlopp | 107 262 | 107 176 |
| Sophämtning och renhållning | 74 527 | 72 476 |
| Underhåll fastighet | 106 535 | 155 052 |
| Försäkring | 28 758 | 27 297 |
| | 441 039 | 488 043 |

Not 3 Byggnader och mark

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 67 512 396 | 67 512 396 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 67 512 396 | 67 512 396 |
| Ingående avskrivningar | -1 760 900 | -1 469 122 |
| Årets avskrivningar | -292 078 | -291 778 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -2 052 978 | -1 760 900 |
| Utgående redovisat värde | 65 459 418 | 65 751 496 |
| Taxeringsvärden byggnader | 34 000 000 | 27 000 000 |
| Taxeringsvärden mark | 7 400 000 | 7 400 000 |
| | 41 400 000 | 34 400 000 |
| Bokfört värde byggnader | 47 581 923 | 47 828 470 |
| Bokfört värde mark | 17 300 000 | 17 300 000 |
| | 64 881 923 | 65 128 470 |

Not 4 Installationer

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 171 779 | 0 |
| Inköp | 37 438 | 171 779 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 209 217 | 171 779 |
| Ingående avskrivningar | -8 589 | 0 |
| Årets avskrivningar | -17 802 | -8 589 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -26 391 | -8 589 |
| Utgående redovisat värde | 182 826 | 163 190 |

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2022-12-31 | Lånebelopp 2021-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank Hypotek | 3,29 | 2022-02-27 | 0 | 5 350 004 |
| Roslagens Sparbank | 1,15 | 2023-05-15 | 4 806 678 | 5 700 006 |
| Roslagens Sparbank | 1,05 | 2024-05-15 | 5 850 000 | 5 850 000 |
| Roslagens Sparbank | 1,55 | 2025-02-15 | 5 450 000 | 0 |
| | | | 16 106 678 | 16 900 010 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 793 332 | 499 996 |

Not 6 Ställda säkerheter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 38 000 000 | 38 000 000 |
| | 38 000 000 | 38 000 000 |

Norrtälje den 20 mars 2023



Stefan Kvist
Ordförande



Birger Martinsson



Eva Esperi



Linda Masar

Min revisionsberättelse har lämnats *29 mars 2023*



Nils-Erik Johnsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Glasmästaren 769622-4273

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Glasmästaren för 2022

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 2022-12-31 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 2022.

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 ersättningskyldig 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 24 mars 2023



Nils-Erik Johnsson

Revisor