

Årsredovisning 2022

BRF GLASBERGET PÅ KUNGSHOLMEN

769611-4235



 **nabo**

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF GLASBERGET PÅ KUNGSHOLMEN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Noter	15

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



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

Att bo i en bostadsrättsförening - vad innebär det?

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i bostadsrättsföreningen gemensamt äger och förvaltar lägenheter och hus som hör till föreningen. En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen bestämmer om allt som har med den egna föreningen att göra. Alla medlemmar har möjlighet att själva eller genom styrelsen påverka ekonomi och förvaltning.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan alla känna sig trygga. Årsavgifterna kan då höjas i en rimlig takt så att det finns pengar till underhåll och andra utgifter. Det är viktigt att så många som möjligt hjälps åt att ta ansvar för alla små och stora uppgifter som finns i en bostadsrättsförening. Medlemmarna har ett gemensamt åtagande genom medlemskapet.

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ. Stämman väljer styrelse och beviljar ansvarsfrihet till styrelsen. Föreningsstämman hålls en gång om året. På stämman ska medlemmarna granska årets verksamhet. Medlemmarna kan också komma med förslag på nya sätt att driva föreningen eller ändra på sådant som kan bli bättre. På stämman kan man också diskutera föreningens framtid. Inför stämman kan medlemmarna lämna motioner med förslag på åtgärder.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Glasberget på Kungsholmen, 769611-4235, får härmed avge årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades 2004. Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Glasberget på Kungsholmen. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjanderätt utan begränsning i tid. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen

Ledamöter

Lars Weiler ordförande

Mats Eriksson sekreterare

Jonas Vedung kassör

Anna Sandin ledamot

Kersti Vitali Rudolfsson ledamot

Claes Ottoson ledamot

Suppleanter

Charlotte Creighton

Magnus Lorichs

Pär Jangholt

Styrelsens arbete har bedrivits inom områdena ekonomi, fastighet, medlemmar och närmiljö.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Föreningens externa revisor är Ole Deurell, Parameter revision AB.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Lars Rudolfsson och Rebekka Hillström.

Förvaltning

Föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning har skötts av Nabo Group AB.

Fastigheten

Föreningen köpte fastigheten Smaragden 20 den 29 oktober 2009 av Wallenstam AB och tillträdde fastigheten den 15 december samma år.

Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 215 lägenheter, varav 211 är bostadsrättslägenheter och 4 är hyreslägenheter. På fastigheten finns även 6 hyreslokaler (328 kvm) som alla är uthyrda. Ambitionen är att efterhand sälja och upplåta föreningens kvarvarande hyreslägenheter som bostadsrätter.

Fastigheten upplåts med tomträtt. Det nuvarande tomträttsavtalet sträcker sig fram till 2023 (se nedan).

Fastigheten har under året varit försäkrad hos Trygg Hansa. Styrelsen vill gärna påminna om att bostadsrättsinnehavare själva ansvarar för sin försäkring, inklusive det så kallade bostadsrättstillägget.

Fastigheten är ansluten till ComHem som levererar telefoni och TV(basutbud ingår i årsavgiften).

Föreningen har även ett fibernät med ett gruppavtal hos Stockholms stadsnät som levererar bredband (ingår i årsavgiften).

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2022.

Extra föreningsstämma för beslut om stambyte hölls efter årets utgång 31 januari 2023.

Väsentliga händelser under året

Hyresrätter upplåtna som bostadsrätter

Under året har inga hyresrätter upplåtits som bostadsrätter.

Tomträttsavgälden

Stockholms stad äger marken som vår fastighet disponerar. Stockholms stad (kommunen) tar ut en så kallad tomträttsavgäld av föreningen för nyttjande av marken, genom avtal mellan bostadsrättsföreningen och Stockholms stad. Politikerna i stadshuset har fattat beslut om avsevärda höjningar av tomträttsavgälden för många bostadsrättsföreningar i Stockholms stad, med början 2023 och med fullt genomslag 2027 för BRF Glasberget på Kungsholmens del. Flera andra kommuner i Sverige har också liknande avtal med fastighetsägare i sina kommuner.

Efter omfattande konsultationer med jurister och fastighetsexperter under 2021 beslutade Styrelsen att inte underteckna det nya avtalet med Stockholms stad, utan istället bestrida grunderna för höjningen. Flera andra BRF har redan gjort samma sak - både i Stockholm och i andra kommuner - och i några liknande ärenden har dom fallit i domstol. Vissa av de domarna har visat sig vara fördelaktigare för de BRF:erna än den aktuella kommunens skickade avtal, medan andra BRF:er inte vunnit gehör för sina argument. BRF Glasbergets ärende har ännu inte kommit upp i domstolsförhandling, eftersom andra föreningar ligger före i kön. BRF Glasberget anlitar HSB som sin juridiska rådgivare i ärendet.

Föreningens lån

Föreningens långfristiga lån uppgår till 14 miljoner kr, vilket innebär knappt 2200 kr/kvm. Styrelsen räknar med att föreningens lån kommer att öka betydligt under de närmaste åren, då lånefinansiering av stambyte är aktuellt.

Information

Under året har information löpande lagts ut på föreningens hemsida, www.brfglasberget.se. Särskild väsentlig information har också delats ut i brevinkasten samt satts upp på anslagstavla i entreerna.

Föreningen använder sig av Nabo's ärendehanteringsverktyg www.nabo.se där föreningens medlemmar kan lägga in ärenden och felanmälan för åtgärd.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker genom resultatdisposition med utgångspunkt i föreningens underhållsplan.

Övriga bokslutskommentarer

Under året har föreningen inte haft några anställda i väsentlig omfattning. Styrelsen har arvoderats med ett belopp som fastställts av föreningsstämman.

Underhåll och investeringar

Underhållsplan

Det finns en kontinuerligt uppdaterad underhållsplan som anger större planerade renoveringar och förbättringar.

Fönster & karmar

Under slutet av 2022 initierades en förstudie för eventuella underhållsåtgärder för fastighetens fönster och fönsterkarmar (utsidan), då Styrelsen bedömde att skicket övergripande motiverar underhåll. Något beslut kring åtgärder är ännu inte fattat.

Stammarna

Förstudien som initierades under 2022, resulterade i att föreningen på extra föreningsstämma i slutet av januari 2023 beslutade att genomföra ett stambyte i fastigheten. Styrelsen har anlitat Nabo som projektledare och upphandlingsstöd och räknar med att beslut om entreprenör för stambytet sker under tidiga hösten. Detta innebär att det faktiska arbetet kommer igång under senhösten eller vintern 2023/2024. Ett fåtal bostadsrättshavare har inte gett sitt samtycke till stambytet. Styrelsen har gått till hyresnämnden med dessa ärenden, och förväntar sig ett positivt utslag, dvs att föreningen ges rätt att genomföra stambytet trots avsaknad av samtycke. Detta kan påverka tidplanen.

Stambytet kommer att påverka oss boende i betydande omfattning. Nabos och Styrelsens ambition är att kontinuerligt uppdatera de boende om framdrift och planer. Styrelsen ber alla boende om förståelse och medverkan i arbetet.

Korridorsbelysning

Föreningen initierade under 2022 ett arbete med att förbättra korridorsbelysningen. För närvarande är detta arbete på paus, då korridorsbelysningen riskerar att skadas under ett stambyte.

Vattenskador

Föreningen har fortsatt bekymmer med vattenskador, som drabbar boende i olika utsträckning. Styrelsen, och dess rådgivare, är medvetna om att detta kommer att fortsätta bekymra oss boende intill dess att vårt stambyte är genomfört.

Tidigare års underhåll och investeringar under ägarperioden

- Nya ventilationsaggregat (FTX) i lägenheter 2009
- Relining av avloppsstammar 2009
- Ny el i allmänutrymmen 2009
- Målning och nya mattor i allmänutrymmen 2010
- Nya tvättmaskiner 2010
- Upprustning grovsoprum 2011
- Målning av fönster mot gård 2011
- Byte undercentral för värme 2012
- Nytt styrelserum 2012
- Nytt elektroniskt låssystem 2013
- Injustering av värmesystemet 2013
- OVK-besiktning (godkänd) 2013
- Nya torktumlare och tvättmaskiner 2014
- Målning tak och fönster mot gatan 2014
- Nya hissar 2015
- Indragning av fibernät 2015
- OVK-besiktning (godkänd) 2016

- Ombyggnad av miljöstation 2017
- Ombyggnad av tvättstuga 2017
- OVK-besiktning (godkänd) 2019
- Renovering av cykelrummet 2019
- Cykelrummet (investering) 2019-20
- Garantibesiktning av stammar 2019-2020
- Flera investeringar i t ex ventilation i miljörummet 2021

Årets underhåll och investeringar

- Löpande reparationer och underhåll

Planerat underhåll och kommande investeringar

- Stambyte
- Fönster och fönsterkarmar

Ekonomi

Tidigare vidtagna åtgärder

Styrelsen har under flera år arbetat för att effektivisera verksamheten och minska föreningens kostnader. Följande större åtgärder har haft betydande inverkan på kostnaderna.

- Försäljning av hyresrätter och vindsyta
- Översyn av värmesystemet
- Amortering av föreningens lån
- Omförhandling av räntor på föreningens lån
- Omförhandling av leverantörers avtal
- En effektivare ärendehantering
- Anlita HSB som ekonomisk rådgivare
- Anlita HSB för att upphandla och förhandla föreningens lån

Förväntad framtida utveckling

Under 2022 anlätade Styrelsen HSBs ekonomiska rådgivare att genomföra en så kallad verksamhetsanalys, med fokus på hur den ekonomiska förvaltningen skulle bedrivas och hur planeringen av avgifter och hyror skulle hanteras. HSB rekommenderade föreningen att höja avgifterna med 20% inför 2023 och ytterligare 25% inför 2024. De största kostnadsposterna för föreningen som motiverar höjningarna är räntekostnader på förväntade lån för stambytet och höjningen av tomträttsagälden. Sedan studien genomfördes har det visat sig att räntorna stigit mer än förväntat och att de löpande kostnaderna ökat mer än förväntat. Det gör att Styrelsen räknar med att höja avgifterna inför 2024 enligt rekommendationen, eller en bit därutöver.

Styrelsens mål är att föreningens intäkter över tid ska täcka föreningens alla kostnader, inklusive avskrivningar och en rimlig amorteringstakt på lån.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 287 st. Tillkommande medlemmar under året var 45 och avgående medlemmar under året var 47. Vid räkenskapsårets slut fanns det 285 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 36 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	6 979	6 955	6 323	6 398	6 272
Resultat efter fin. poster	-258	-66	-1 047	145	105
Soliditet, %	92	92	91	91	91
Yttre fond	2 538	2 238	2 014	2 037	1 968
Taxeringsvärde	306 428	218 396	218 396	218 396	178 981
Bostadsyta, kvm	6 321	6 321	6 321	6 321	6 321
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	985	978	896	895	891
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 215	2 215	2 531	2 531	2 908
Genomsnittlig skuldränta, %	1,60	0,98	0,86	0,62	1,08
Belåningsgrad, %	7,08	7,04	8,00	7,96	8,90

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	172 625	-	-	172 625
Upplåtelseavgifter	12 942	-	-	12 942
Fond, yttre underhåll	2 238	-	300	2 538
Balanserat resultat	-1 200	-66	-300	-1 565
Årets resultat	-66	66	-258	-258
Eget kapital	186 539	0	-258	186 281

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 565
Årets resultat	-258
Totalt	<u>-1 824</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	300
Balanseras i ny räkning	-2 124
	<u><u>-1 824</u></u>

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		6 979	6 955
Rörelseintäkter		214	0
Summa rörelseintäkter		7 193	6 955
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-5 621	-5 004
Övriga externa kostnader	7	-362	-448
Personalkostnader	8	-4	-183
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 241	-1 241
Summa rörelsekostnader		-7 228	-6 875
RÖRELSERESULTAT		-35	80
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-224	-148
Summa finansiella poster		-223	-146
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-258	-66
ÅRETS RESULTAT		-258	-66

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	197 788	198 984
Markanläggningar	12	161	184
Maskiner och inventarier	13	58	80
Pågående projekt		715	37
Summa materiella anläggningstillgångar		198 722	199 286
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		198 722	199 286
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		64	53
Övriga fordringar	14	3 152	1 763
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	996	797
Summa kortfristiga fordringar		4 212	2 613
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	558
Summa kassa och bank		0	558
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 212	3 171
SUMMA TILLGÅNGAR		202 934	202 456

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		185 567	185 567
Fond för yttre underhåll		2 538	2 238
Summa bundet eget kapital		188 105	187 805
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 565	-1 200
Årets resultat		-258	-66
Summa fritt eget kapital		-1 824	-1 265
SUMMA EGET KAPITAL		186 281	186 539
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	14 000	14 000
Övriga långfristiga skulder		30	30
Summa långfristiga skulder		14 030	14 030
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 444	779
Skatteskulder		0	33
Övriga kortfristiga skulder		117	29
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 063	1 046
Summa kortfristiga skulder		2 623	1 887
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		202 934	202 456

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	2 195	2 850
Resultat efter finansiella poster	-258	-66
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 241	1 241
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	983	1 176
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-256	-254
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	736	461
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	1 463	1 383
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-678	-37
Kassaflöde från investeringar	-678	-37
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	-2 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-2 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	785	-655
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 981	2 195

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Glasberget på Kungsholmen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

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

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	0,5-5 %
Fastighetsförbättringar	2-10 %
Maskiner och inventarier	10 %
Markanläggningar	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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Erhållna statliga bidrag	4	0
Hysesintäkter, bostäder	148	147
Hysesintäkter, lokaler	655	635
Årsavgifter, bostäder	6 125	6 079
Övriga intäkter	261	95
Summa	7 193	6 955

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	117	51
Fastighetsskötsel	152	206
Städning	237	243
Trädgårdsarbete	20	30
Övrigt	5	4
Summa	531	534

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Bostäder VVS	0	151
Försäkringsskador	519	160
Hissar	4	0
Reparationer	462	345
Tvättstuga	2	0
Summa	987	656

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	716	508
Sophämtning	272	207
Uppvärmning	857	892
Vatten	299	209
Summa	2 144	1 816

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	100	175
Fastighetsförsäkringar	427	414
Fastighetsskatt	431	408
Tomträttsavgälder	986	986
Övrigt	15	15
Summa	1 959	1 997

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	14	3
Juridiska kostnader	91	8
Kameral förvaltning	152	148
Revisionsarvoden	25	27
Övriga förvaltningskostnader	79	261
Summa	362	448

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	39	41
Styrelsearvoden	143	141
Summa	182	183

NOT 9, BORTBOKNING AV GAMMAL RESERVERING AV ARVODE	2022	2021
Övriga arvoden	-178	0
Summa	-178	0

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	224	147
Övriga räntekostnader	0	1
Summa	224	148

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	210 357	210 357
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	210 357	210 357
Ingående ackumulerad avskrivning	-11 373	-10 177
Årets avskrivning	-1 196	-1 196
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 570	-11 373
Utgående restvärde enligt plan	197 788	198 984
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>104 419</i>	<i>104 419</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	96 228	71 596
Taxeringsvärde mark	210 200	146 800
Summa	306 428	218 396

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2022	2021
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	230	230
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	230	230
Ingående ackumulerad avskrivning	-46	-23
Årets avskrivning	-23	-23
Utgående ackumulerad avskrivning	-69	-46
Utgående restvärde enligt plan	161	184

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	218	218
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	218	218
Ingående ackumulerad avskrivning	-138	-117
Avskrivningar	-22	-22
Utgående ackumulerad avskrivning	-160	-138
Utgående restvärde enligt plan	58	80
NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Nabo Klientmedelskonto	2 416	1 637
Nabo Räntekonto	565	0
Skattefordringar	62	0
Skattekonto	45	60
Övriga fordringar	65	65
Summa	3 152	1 763
NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	8	8
Fastighetskötsel	39	35
Försäkringspremier	441	428
Förvaltning	43	39
Tomträtt	404	246
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60	40
Summa	996	797

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2023-03-30	3,64 %	6 000	6 000
Stadshypotek	2023-03-30	3,64 %	8 000	8 000
Summa			14 000	14 000

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	37	37
El	130	104
Förutbetalda avgifter/hyror	688	580
Löner	0	132
Sociala avgifter	0	46
Städning	20	19
Uppkost vatten	26	0
Uppl kostn och förutb int	31	0
Uppl. utgiftsräntor	1	0
Uppvärmning	129	128
Summa	1 063	1 046

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	110 000	110 000
Summa	110 000	110 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Som omnämns i förvaltningsberättelsen, höll BRF Glasberget på Kungsklippan en extra föreningsstämma 31 Januari 20223, med syfte att fatta nödvändiga beslut kring stambyte. Nödvändiga beslut fattades av stämman och därmed går föreningen vidare med planeringen för stambyte.

Föreningen kommer att höja avgifterna med 20% inför 2023 och ytterligare 25% inför 2024.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Anna Sandin
Ledamot

Jonas Vedung
Kassör

Kersti Vitali Rudolfsson
Ledamot

Lars Weiler
Ordförande

Mats Eriksson
Sekreterare

Claes Ottoson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Ole Deurell
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
30.05.2023 23:20

SENT BY OWNER:
Ulrika Elwin • 29.05.2023 10:03

DOCUMENT ID:
HylBB3CbUn

ENVELOPE ID:
rkrH3RWU3-HylBB3CbUn

DOCUMENT NAME:
Glasberget.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jonas Evert Vedung jonas.vedung@gmail.com	Signed Authenticated	29.05.2023 10:06 29.05.2023 10:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/04/25) IP: 212.100.104.230
2. LARS WEILER Lars.weiler@wavebusiness.se	Signed Authenticated	29.05.2023 10:39 29.05.2023 10:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/09/20) IP: 95.205.46.66
3. Anna Sandin anna.m.sandin@gmail.com	Signed Authenticated	29.05.2023 11:11 29.05.2023 11:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/09/06) IP: 84.216.108.126
4. CLAES OTTOSSON claes.ottooson@independialaw.com	Signed Authenticated	29.05.2023 11:43 29.05.2023 11:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/11/29) IP: 37.46.166.18
5. MATS ERIKSSON reporter.eriksson@gmail.com	Signed Authenticated	29.05.2023 14:09 29.05.2023 14:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/03/11) IP: 83.187.179.107
6. KERSTI VITALI RUDOLFSSON kersti.vitalirudolfsson@telia.com	Signed Authenticated	30.05.2023 16:46 30.05.2023 16:45	eID Medium	Swedish BankID (DOB: 1953/04/26) +46708504568
7. Ole Deurell ole.deurell@parameterrevision.se	Signed Authenticated	30.05.2023 23:20 30.05.2023 23:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/11/21) IP: 46.246.41.152

* 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 Glasberget på Kungsholmen
Org.nr. 769611-4235

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Glasberget på Kungsholmen för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Glasberget på Kungsholmen för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm, datum enl. elektronisk signatur

Parameter Revision AB

Ole Deurell

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.05.2023 23:21

SENT BY OWNER:

Marie Danielsson · 29.05.2023 11:28

DOCUMENT ID:

rJZPlxMU3

ENVELOPE ID:

HJgwigMI3-rJZPlxMU3

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Glasberget.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ole Deurell	Signed	30.05.2023 23:21	eID	Swedish BankID (DOB: 1954/11/21)
ole.deurell@parameterrevision.se	Authenticated	30.05.2023 23:21	Low	IP: 46.246.41.152

* 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

