



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Glasbjörken 13

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

## 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostäder för permanent boende till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-12-03. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2002-11-26 och stadgar 2022-09-09 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen bedömning är att föreningen är ett äkta privatbostadsföretag. Normal gränsdragning för äkta privatbostadsföretag är 60 % kvalificerad användning. Enligt föreningens egen beräkning med hjälp av bruksvärden för bostäder och marknadsvärdet för lokalkontrakt ligger föreningen över 60% i kvalificerad användning. Beroende på hur bruksvärdehyran för bostäder och marknadsytor för lokaler utvecklas finns en risk att Skatteverket i framtiden klassificerar föreningen som oäkta vilket ger skattekonsekvenser för föreningens medlemmar.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Vasastaden 7:13	2002	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1898 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1989

Föreningen har 16 bostadsrätter om totalt 1 067 kvm och 2 lokaler om 283 kvm. Byggnadernas totalyta är 1350 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Jacob Edvardsson	Ordförande
Adam Olov Göte Lindberg	Styrelsesuppleant
Johan Brobäck	Styrelseledamot
Torbjörn Hansson	Styrelseledamot
Viktor Grape	Styrelseledamot



Vid den renovering av klimatskal (Tak och fasad) som föreningen genomförde år 2021 lämnades väggen på baksidan av gårdshuset utanför entreprenaden. Väggen på baksidan nås enbart via vår granne Brf Karl Gustavsgatan 11. I samband med att vår grannförening renoverat sina fasader och sin gård har vi passat på och gjort grundläggande fasadrenovering av baksidan på detta gårdshus. Diskussion har även förts med grannföreningen om de vid sina planerade markarbeten på sin gård även skall se över och åtgärda dränering på sin gård vid vårt gårdshus. Grannföreningen har valt att ej dränera mot vår fasad då de uppför ny förrådsbyggnad på delar av aktuellt område, monterar tak över cykelförråd på andra delar samt hårdgör mark fram till vår fasad.

#### Fuktgenomträngning i källare

Sedan mitten av år 2022 har vi konstaterat fuktinträngning i källaren i vår fastighet (B-huset). Vid kraftig nederbörd har fukt utifrån trängt ner i tvättstuga, torkrum och källargång. En rad åtgärder har vidtagits för att spåra orsaken till- och få stopp på detta. Under slutet av år 2022 dränerades innergården framför aktuellt område. I samband med detta rensades samtliga stuprör och brunnar. Stuprören gjordes om och försågs med rensfunktion. Under året har arbetet med att spåra orsak till vatteninträngning fortsatt. Via SBC anlätades firman QFT Quale Fuktteknik AB som utfört akuta åtgärder som byte av grundvattenpump, uppsugning av vatten mm. QFT har även tillsammans med SBC kontaktat samtliga grannfastigheter som gränsar till vår för att utröna orsak till problemet. Bergab, som är underkonsult till Trafikverket har utfört långtidsmätning av grundvattenförändringar under vår fastighet. Vatteninträngningen förorsakas inte av förändrade nivåer av grundvatten enligt Bergas mätningar. Slutligen har QFT begjuttit markytor utanför vårt hus på vår gård och på granngården med vatten som innehåller spårämnen. Orsak till vatteninträngningen är nu fastställd och diskussion förs med grannfastighet hur uppkomna skador skall åtgärdas.

## Medlemsinformation

Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 30 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 160 587	907 777	934 800
Resultat efter fin. poster	-331 457	-419 456	-169 242
Soliditet (%)	57	58	59
Yttre fond	1 257 712	1 120 489	986 489
Taxeringsvärde	45 741 000	45 741 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	379	313	313
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	34,2	36,7	33,9
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 672	9 672	9 672
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 644	7 644	7 644
Sparande per kvm totalyta, kr	82	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	42	63	49
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	106	110	119
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	35	27
Energikostnad per kvm totalyta, kr	187	208	196
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,45	-	-
Räntekänslighet (%)	25,53	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Föreningens resultat är negativt vilket främst förklaras av avskrivningar som inte påverkar föreningens likviditet samt att underhållet överstiger det planerade. Eventuella framtida förluster kan komma att täckas av avgiftshöjningar.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	13 869 910	-	-	13 869 910
Fond, yttre underhåll	1 120 489	-	137 223	1 257 712
Kapitaltillskott	409 265	-	-	409 265
Balanserat resultat	-58 871	-419 456	-137 223	-615 550
Årets resultat	-419 456	419 456	-331 457	-331 457
<b>Eget kapital</b>	<b>14 921 337</b>	<b>0</b>	<b>-331 457</b>	<b>14 589 880</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-478 327
Årets resultat	-331 457
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-137 223
<b>Totalt</b>	<b>-947 007</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	201 022
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-745 985</b>

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



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 160 587	907 777
Övriga rörelseintäkter	3	23 135	806
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 183 722</b>	<b>908 583</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-884 900	-779 989
Övriga externa kostnader	9	-222 895	-114 600
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-259 932	-259 711
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 367 728</b>	<b>-1 154 299</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-184 006</b>	<b>-245 716</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 106	1 880
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-151 558	-175 620
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-147 452</b>	<b>-173 740</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-331 457</b>	<b>-419 456</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-331 457</b>	<b>-419 456</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 17	24 948 128	25 208 060
Maskiner och inventarier	12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 948 128</b>	<b>25 208 060</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>24 948 128</b>	<b>25 208 060</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		4 517	11 542
Övriga fordringar	13	355 396	41 136
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	32 338	11 032
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>392 251</b>	<b>63 710</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		41 226	285 829
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>41 226</b>	<b>285 829</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>433 477</b>	<b>349 539</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>25 381 605</b>	<b>25 557 599</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		13 869 910	13 869 910
Fond för yttre underhåll		1 257 712	1 120 489
Eget kapital övrigt		409 265	409 265
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>15 536 887</b>	<b>15 399 664</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-615 550	-58 871
Årets resultat		-331 457	-419 456
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-947 007</b>	<b>-478 327</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>14 589 880</b>	<b>14 921 337</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	7 019 887	10 319 887
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 019 887</b>	<b>10 319 887</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	3 300 000	0
Leverantörsskulder		60 899	177 500
Skatteskulder		5 999	4 879
Övriga kortfristiga skulder		111 641	25 640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	293 299	108 356
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 771 838</b>	<b>316 374</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>25 381 605</b>	<b>25 557 599</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-184 006</b>	<b>-245 716</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	259 932	259 711
	<b>75 926</b>	<b>13 995</b>
Erhållen ränta	4 106	1 880
Erlagd ränta	-152 251	-175 620
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-72 218</b>	<b>-159 745</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-90 696	11 586
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	156 157	94 719
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-6 757</b>	<b>-53 440</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-6 757</b>	<b>-53 440</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>302 186</b>	<b>339 270</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>295 428</b>	<b>285 829</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Glasbjörken 13 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

#### 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:

Stomme	133 år	Ventilation	33 år
Fasad	80 år	Dörrar % entré	29 år
Elledningar	62,5 år	Fönster	25 år
Balkonger	50-60 år	Hiss	15 år
Tak	50 år	Porttelefon	10 år
Tvättstuga & måleri	37 år	Torktumlare	7 år

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	362 658	333 792
Balkongavgift	0	3 200
Hysesintäkter lokaler, moms	698 040	661 500
Deb. fastighetsskatt, moms	49 872	49 872
Bredband	41 600	0
Hyses-/avgiftsbortfall lokaler	0	-150 003
Pantsättningsavgift	1 050	3 381
Överlåtelseavgift	5 252	6 040
Andrahandsuthyrning	2 116	0
Öres- och kronutjämning	-1	-5
<b>Summa</b>	<b>1 160 587</b>	<b>907 777</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	18 645	0
Övriga intäkter	4 490	806
<b>Summa</b>	<b>23 135</b>	<b>806</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	53 360	36 883
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	3 107
Städning enligt avtal	39 172	56 053
Städning utöver avtal	0	5 338
Hissbesiktning	2 094	17 484
Brandskydd	9 021	2 070
Bevakning	0	2 552
Gårdkostnader	899	0
Snöröjning/sandning	11 612	17 585
Serviceavtal	14 928	0
Mattvätt/Hyrmattor	6 513	0
Förbrukningsmaterial	142	3 309
<b>Summa</b>	<b>137 741</b>	<b>144 381</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	18 026
Trapphus/port/entr	9 744	0
Dörrar och lås/porttele	2 436	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	26 879
VVS	0	113 000
Vattenskada	94 472	0
<b>Summa</b>	<b>106 652</b>	<b>157 905</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Mark/gård/utemiljö	201 022	0
<b>Summa</b>	<b>201 022</b>	<b>0</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	56 791	85 367
Uppvärmning	142 915	148 794
Vatten	52 848	46 777
Sophämtning/renhållning	35 054	28 414
<b>Summa</b>	<b>287 609</b>	<b>309 352</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	27 867	26 052
Bredband	41 175	60 585
Fastighetsskatt	82 834	81 714
<b>Summa</b>	<b>151 876</b>	<b>168 351</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 963	0
Juridiska åtgärder	59 127	0
Förvaltningskostnader	9 509	0
Revisionsarvoden extern revisor	28 720	19 654
Styrelseomkostnader	1 200	0
Föreningskostnader	39 318	0
Förvaltningsarvode enl avtal	37 663	39 655
Överlåtelsekostnad	7 288	5 987
Pantsättningskostnad	1 576	3 381
Övriga förvaltningsarvoden	15 220	2 564
Administration	5 094	2 250
Konsultkostnader	16 218	28 489
Föreningsavgifter	0	11 020
Övriga externa kostnader avdragsgillt	0	1 600
<b>Summa</b>	<b>222 895</b>	<b>114 600</b>

### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	149 749	175 620
Dröjsmålsränta	266	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 543	0
<b>Summa</b>	<b>151 558</b>	<b>175 620</b>



<b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	27 281 633	27 281 633
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	27 281 633	27 281 633
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 073 573	-1 813 863
Årets avskrivning	-259 932	-259 711
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 333 505	-2 073 573
Utgående restvärde enligt plan	24 948 128	25 208 060
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 042 366</i>	<i>5 042 366</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	20 045 000	20 045 000
Taxeringsvärde mark	25 696 000	25 696 000
<b>Summa</b>	<b>45 741 000</b>	<b>45 741 000</b>

<b>NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	57 188	57 188
Utgående anskaffningsvärde	57 188	57 188
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-57 188	-57 188
Årets avskrivningar	0	0
Utgående avskrivning	-57 188	-57 188
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	91 963	24 779
Momsavräkning	9 231	0
Transaktionskonto	251 021	16 357
Borgo räntekonto	3 182	0
<b>Summa</b>	<b>355 396</b>	<b>41 136</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	5 697	0
Förutbet försäkr premier	12 027	11 032
Förutbet bredband	14 614	0
<b>Summa</b>	<b>32 338</b>	<b>11 032</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-12-01	3,78 %	3 300 000	3 300 000
Handelsbanken	2025-12-30	0,65 %	3 269 887	3 269 887
Handelsbanken	2026-03-30	0,79 %	3 750 000	3 750 000
<b>Summa</b>			<b>10 319 887</b>	<b>10 319 887</b>
Varav kortfristig del			3 300 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 319 887 kr.

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.

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	1 593	3 300
Uppl kostn el	5 895	11 000
Uppl kostnad Värme	21 109	24 000
Uppl kostn räntor	15 333	16 026
Uppl kostn vatten	5 011	7 700
Förutbet hyror/avgifter	223 358	27 899
Övriga uppl kostn och förutb int	0	4 431
Beräkn arvode revision	21 000	14 000
<b>Summa</b>	<b>293 299</b>	<b>108 356</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	11 750 000	11 750 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgifterna höjs med 5% från 1 januari 2024.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

---

Adam Olov Göte Lindberg  
Styrelsesuppleant

---

Jacob Edvardsson  
Ordförande

---

Johan Brobäck  
Styrelseledamot

---

Torbjörn Hansson  
Styrelseledamot

---

Viktor Grape  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

KPMG AB  
Erika Einarsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

24.06.2024 12:53

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 20.06.2024 11:13

DOCUMENT ID:

S1LhfOZ8C

ENVELOPE ID:

Bk-r2zu-LR-S1LhfOZ8C

DOCUMENT NAME:

Brf Glasbjörken 13, 716408-8994 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TORBJÖRN HANSSON torb.hansson@gmail.com	Signed Authenticated	20.06.2024 11:18 20.06.2024 11:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/03/14) IP: 81.224.116.173
2. JOHAN BROBÄCK broback.johan@gmail.com	Signed Authenticated	20.06.2024 12:26 20.06.2024 12:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/03/08) IP: 94.234.99.79
3. VIKTOR GRAPE grape.viktor@gmail.com	Signed Authenticated	20.06.2024 12:33 20.06.2024 12:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/08/19) IP: 94.234.117.183
4. CARL JACOB PHILIP EDVARDSSON jacob.edvardsson@enp.se	Signed Authenticated	20.06.2024 18:51 20.06.2024 18:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/01/11) IP: 155.4.128.159
5. Adam Olov Göte Lindberg Mahmoud adam.lindberg.mahmoud@gmail.com	Signed Authenticated	23.06.2024 17:58 23.06.2024 17:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/12/02) IP: 78.82.32.13
6. Erika Marie Einarsson erika.einarsson@kpmg.se	Signed Authenticated	24.06.2024 12:53 24.06.2024 12:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/10/10) IP: 83.191.115.233

\* 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 Glasbjörken 13, org. nr 716408-8994

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Glasbjörken 13 för år 2023.

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 2023 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 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 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 uppger, 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 revisorssed 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 Glasbjörken 13 för år 2023 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 trygghande 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Göteborg den dag som framgår av elektronisk underskrift

KPMG AB

Erika Einarsson

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

24.06.2024 12:54

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 20.06.2024 11:13

DOCUMENT ID:

ByZ82GO-L0

ENVELOPE ID:

SkGr2MuWL0-ByZ82GO-L0

DOCUMENT NAME:

RB 2023 Brf Glasbjörken 13(4440682.1).pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Erika Marie Einarsson erika.einarsson@kpmg.se	Signed Authenticated	24.06.2024 12:54 24.06.2024 12:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/10/10) IP: 35.153.174.131

\* 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