

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Glasmästeriet

Org.nr. 769607-3423

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	11

Underhållsplan

Huset är i gott skick och alla stora renoveringar är gjorda. Samtliga underhållsåtgärder har tagits höjd för i föreningens långsiktiga budgetarbete. Löpande underhåll är ej listat nedan.

Utförda renoveringar (större)

- Nya Hissar (1999)
- Nya Vatten och avloppsstammar (2000)
- Elstigar bytta (2000)
- Mekanisk frånluftsventilation (2000)
- Vindsvåningar byggdes (2009)
- Fjärrvärme med undercentral (2009)
- Ny maskinpark till tvättstuga (2009)
- Renovering fönster mot gata (2014)
- Trapphusrenoveringar (2016)
- Ny frånluftsfläkt (2016)
- Stamspolning (2017)
- Fönster innergård (2017)
- Injustering värmesystem (2019)
- Bytt ut torktumlare och torkskåp i tvättstugan (2019)
- Omfattande renovering av hissen Norra Agnegatan 43 (2020)

Kommande större renoveringar

- Glasmästeriet & innergård (1-3 år)
- Tvättmaskiner tvättstuga (10-15 år)
- Löpande åtgärder enligt underhållsplan

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil. För att öka föreningens intäkter höjdes avgifterna till medlemmarna med 10 % från 1 april 2023. Detta för att fortsätta vara en förening med god ekonomi och kunna kompensera för eventuella ytterligare kostnadsökningar.

- Resultat exklusive avskrivningar är -40 tkr.
- Stora intäkter från uthyrning av kommersiella lokaler.
- Låg belåningsgrad om 5,9 msek. Föreningen har även valt att amortera drygt 2 msek under året.
- Kassa om 400 tkr.
- Avsättning till underhållsfond är för närvarande 200 tkr årligen från och med 2018.
- ”Dolda tillgångar” i form av två kvarvarande hyresrätter samt Glasmästeriet som är en mindre gårdslokal.
- Föreningen skrev 2017 på tomrättsavgäldsavtal med Stockholms stad 20180101-20271231. Höjningen var marginell 2,6 % (7 400 kr). Styrelsen har ett aktivt arbete för att säkerställa en fortsatt stabil ekonomi inför kommande tomrättsavgäldsavtal som träder i kraft 2028.
- Brf Glasmästeriet tillämpar linjära avskrivningsregler (K2) och då föreningen är relativt ung resulterar det i att det finansiella resultatet är negativt. Föreningens budgetprincip är att intäkterna skall täcka alla löpande kostnader, underhåll och amorteringar men inte avskrivningar. Innan avskrivningar är föreningens resultat positivt.

Föreningens säte är Stockholms län, Stockholms kommun

Brf Glasmästeriet

Org.nr. 769607-3423

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader	4	65 798 649	66 284 589
Inventarier och verktyg	5	<u>35 458</u>	<u>41 734</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		65 834 107	66 326 323
Summa anläggningstillgångar		65 834 107	66 326 323

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar		17	15
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>208 738</u>	<u>198 359</u>
Summa kortfristiga fordringar		208 755	198 374

Kassa och bank

Kassa och bank		<u>394 351</u>	<u>437 778</u>
Summa kassa och bank		394 351	437 778

Summa omsättningstillgångar**SUMMA TILLGÅNGAR**

Summa omsättningstillgångar		603 106	636 152
SUMMA TILLGÅNGAR		66 437 213	66 962 475

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

*Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	25-100
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10
Inventarier, verktyg och installationer	5

Fond yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll ska enligt stadgarna årligen göras enligt underhållsplan.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter	1 403 704	1 305 771
Hysesintäkter bostäder	182 091	174 076
Hysesintäkter lokaler	499 031	454 990
Övrigt	153 248	141 445
Elstöd	22 688	0
	<hr/> 2 260 762	<hr/> 2 076 282

Not 3 Övriga externa kostnader	2023	2022
Reparation	379 977	257 505
Underhåll	57 746	42 398
Fastighetsel	100 008	135 866
Fjärrvärme	444 739	387 989
Vatten och avlopp	91 706	74 494
Sophämtning	171 528	160 626
Fastighetsförsäkring	84 680	80 010
Tomträttsavgäld	291 100	291 100
Förvaltningsarvode	150 635	153 798
Städning	60 564	51 000
Övrig drift	131 788	87 481
Fastighetskatt	113 885	111 435
Ersättning till revisor	24 394	21 380
Konsultarvoden	0	3 250
Medlemsavgifter	5 730	5 162
Övrigt administrativt	102 090	36 606
	<hr/> 2 210 570	<hr/> 1 900 100

NOTER**Noter till balansräkningen**

Not 4	Byggnader	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>71 521 889</u>	<u>71 521 889</u>
	Utgående anskaffningsvärden	<u>71 521 889</u>	<u>71 521 889</u>
	Ingående avskrivningar	<u>-5 237 299</u>	<u>-4 751 359</u>
	Årets avskrivningar	<u>-485 940</u>	<u>-485 940</u>
	Utgående avskrivningar	<u>-5 723 239</u>	<u>-5 237 299</u>
	Redovisat värde	<u>65 798 650</u>	<u>66 284 590</u>
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	77 065 000	77 065 000
	Byggnader	<u>53 762 000</u>	<u>53 762 000</u>
		130 827 000	130 827 000
Not 5	Inventarier och verktyg	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>196 263</u>	<u>196 263</u>
	Utgående anskaffningsvärden	<u>196 263</u>	<u>196 263</u>
	Ingående avskrivningar	<u>-154 529</u>	<u>-148 253</u>
	Årets avskrivningar	<u>-6 276</u>	<u>-6 276</u>
	Utgående avskrivningar	<u>-160 805</u>	<u>-154 529</u>
	Redovisat värde	<u>35 458</u>	<u>41 734</u>
Not 6	Fastighetslån	2023-12-31	2022-12-31
	Stadshypotek 90 dgr 5,15%	1 000 000	1 000 000
	Stadshypotek 251201 0,92%	<u>4 849 988</u>	<u>4 899 992</u>
		5 849 988	5 899 992

Lån som villkorsändras under 2024 motsvarar 1 000 000 kr (2023 1 000 000 kr).

Planerad amortering 2024 50 004 kr (2023 50 004 kr).

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 599 968 kr.

Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 500 000	15 500 000

NOTER

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Stockholm

Elina Karlsson Denny

Christoffer Lagerstam

Olle Eckerbom

Linda Berglund

Philip Zetterlund

Robert Jönsson

Min revisionsberättelse har lämnats den

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor Far

Följande handlingar har undertecknats den 8 maj 2024



Årsredovisning 2023 Brf Glasmästeriet.pdf

(390449 byte)
SHA-512: 605819e92df3a325bc3e232945eeddb59032b
2f64a9560fae1672e95f38474c5766272321c8419fc70b
9dh6e7935b6fc81e52b0941c8a775dee80ed0f5b747d7

Underskrifter

2024-05-07 12:03:46 (CET)



Elina Viola Sophie Denny, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-07 13:58:06 (CET)



Christoffer Lagerstam, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-07 09:27:27 (CET)



Olle Gustaf Eckerbom, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-07 10:39:58 (CET)



Linda Berglund, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-07 09:47:35 (CET)



Philip Zetterlund, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-07 21:47:55 (CET)



Robert Jönsson, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-08 10:43:25 (CET)



Mats Lehtipalo, Adeco Revisorer KB

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning Brf Glasmästeriet

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

effc593335e9f600b5f4cd8f7790400a7defaa8937536fe806a627e687d90d21dba15873996db18d3c01257744f85eh37afc67f24a1fc5c95d8ee041a0342934



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS. Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB org nr 556828-8442 Holiändargatan 20 111 60 Stockholm Sverige.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Glasmästeriet
Org.nr. 769607-3423

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Glasmästeriet för år 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Glasmästeriet för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Mats Lehtipalo
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-05-08 10:43:53 GMT+02:00
Transaktions-ID: e412df9211e044a0af8a2c477a007fcd