

## Välkommen till årsredovisningen för Brf Glasförgyllaren

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. 6
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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Staffanstorp.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-10-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-08-21 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-05 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Borggård 1:454	1988	Staffanstorp

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1986-1987 och består av 10 flerbostadshus. Värdeåret är 1988.

Föreningen har 100 bostadsrätter om totalt 8 046 kvm. Byggnadernas totalyta är 8046 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Artur Andresen	Ordförande
Göran Berggren	Styrelseledamot
Birgitta Charlotte Medic	Styrelseledamot
Per-Olov Ek	Styrelseledamot
Robert Jones	Styrelseledamot

### Valberedning

Margareta Donat  
Berit Christensen

### Firmateckning

Per-Olov Ek  
Artur Andresen

### Revisorer

Mats Åke Andersson Revisor Auditoriet

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2074.

### Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Byte Fönster Fönsterdörrar syd-västerläge
- 2022 ● Passagesystem utökat - Allmänna utrymmen  
Förnyelse grönytor - Allmänna utrymmen  
Förbättrad utebelysning - Allmänna utrymmen  
Entréer uppfräschade - Allmänna utrymmen  
Brandsyn garage genomförd - Allmänna utrymmen
- 2021 ● OVK - Innemiljö  
Spolning av avlopp - VVS
- 2020 ● Ny utebelysning - Allmän belysning  
Radonmätning - Radonmätning  
Upprustning 4 miljörum - Miljörum  
Förnyelse grönytor - Utemiljö
- 2019-2020 ● Ny utebelysning - Allmän belysning
- 2018 ● Målning - Norr och öst fastighet

### Planerade underhåll

- 2029 ● Energideklaration
- 2027 ● OVK
- 2026 ● Byte av entré och entrédörrar i trapphus
- 2025 ● Underhåll träfasader, garage, förråd och miljörum

### **Avtal med leverantörer**

Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Kravhantering av obetalda avgifter	SBC
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Bredband	Telia
Passagesystem	Larm och data
TV	Sydantenn
Utemiljö	Lillaröds Entreprenad

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Ekonomi**

Föreningens ekonomi har varit fortsatt stabil under 2023 och likviditeten är god. Med underhållsplanen som grund arbetar styrelsen med en 10-års budget och en 2-års likviditetsprognos . Detta ska hjälpa styrelsen att kunna förutse förändringar i god tid.

#### **Förändringar i avtal**

Byte av bredbandsleverantör från Perspektiv Bredband till Telia.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 124 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 126 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 946 848	5 438 870	5 423 896	5 425 632
Resultat efter fin. poster	-2 752 505	-83 640	204 732	161 072
Soliditet (%)	14	19	21	21
Yttre fond	6 620 019	2 882 519	2 398 549	2 285 579
Taxeringsvärde	102 394 000	102 394 000	73 040 000	73 040 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	734	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 727	4 791	4 118	4 217
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 730	4 791	4 118	4 217
Sparande per kvm totalyta, kr	136	113	127	127
Elkostnad per kvm totalyta, kr	19	16	16	15
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	141	132	131	116
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	38	39	35
Energikostnad per kvm totalyta, kr	196	187	186	166
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,28	1,91	-	-
Räntekänslighet (%)	6,44	-	-	-

**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.

## Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet beror på att vi haft höga kostnader i samband med bytet av fönster och fönsterdörrar. I budgeten för 2024 är resultatet positivt igen.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	297 993	-	-	297 993
Fond, yttre underhåll	2 882 519	-286 440	4 023 940	6 620 019
Balanserat resultat	5 863 614	202 800	-4 023 940	2 042 475
Årets resultat	-83 640	83 640	-2 752 505	-2 752 505
<b>Eget kapital</b>	<b>8 960 487</b>	<b>0</b>	<b>-2 752 505</b>	<b>6 207 982</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 554 445
Årets resultat	-2 752 505
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-511 970
<b>Totalt</b>	<b>-710 030</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	3 348 386
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>2 638 356</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	5 946 848	5 438 870
Övriga rörelseintäkter	3	0	6 735
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 946 848</b>	<b>5 445 605</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 869 047	-3 875 584
Övriga externa kostnader	9	-282 735	-304 168
Personalkostnader	10	-191 952	-176 595
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-501 585	-492 290
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 845 318</b>	<b>-4 848 637</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 898 470</b>	<b>596 968</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 497	2 644
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-873 532	-683 252
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-854 035</b>	<b>-680 608</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 752 505</b>	<b>-83 640</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 752 505</b>	<b>-83 640</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 16	42 598 044	40 868 054
Pågående projekt		0	175 631
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>42 598 044</b>	<b>41 043 685</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>42 598 044</b>	<b>41 043 685</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		50 155	32 978
Övriga fordringar	13	2 411 039	7 293 906
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 461 194</b>	<b>7 326 884</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		14 173	13 778
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>14 173</b>	<b>13 778</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 475 367</b>	<b>7 340 662</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>45 073 411</b>	<b>48 384 347</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		297 993	297 993
Fond för yttre underhåll		6 620 019	2 882 519
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 918 012</b>	<b>3 180 512</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 042 475	5 863 614
Årets resultat		-2 752 505	-83 640
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-710 030</b>	<b>5 779 975</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>6 207 982</b>	<b>8 960 487</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	20 148 802	34 056 947
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 148 802</b>	<b>34 056 947</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	17 908 145	4 495 352
Leverantörsskulder		23 412	252 250
Skatteskulder		33 473	38 941
Övriga kortfristiga skulder		40 847	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	710 750	580 370
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 716 627</b>	<b>5 366 913</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>45 073 411</b>	<b>48 384 347</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 898 470</b>	<b>596 968</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	501 585	492 290
	<b>-1 396 885</b>	<b>1 089 258</b>
Erhållen ränta	19 497	2 644
Erlagd ränta	-825 032	-682 032
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-2 202 420</b>	<b>409 870</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-24 610	-32 083
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-111 579	610 931
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-2 338 609</b>	<b>988 718</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 055 944	-175 631
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 055 944</b>	<b>-175 631</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	6 172 523
Amortering av lån	-495 352	-754 658
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-495 352</b>	<b>5 417 865</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-4 889 905</b>	<b>6 230 952</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>7 258 370</b>	<b>1 027 418</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 368 465</b>	<b>7 258 370</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Glasförgyllaren har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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, kabel-tv, 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:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	1,67 %

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.

#### 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	5 910 432	5 910 486
Årsavgifter - bortfall	0	-492 540
Hysesintäkter lokaler	2 700	2 700
Hysesintäkter förråd	3 300	3 300
Påminnelseavgift	840	0
Pantsättningsavgift	11 508	13 766
Överlåtelseavgift	15 546	0
Andrahandsuthyrning	0	1 208
Vidarefakturerade kostnader	2 522	0
Öres- och kronutjämning	0	-48
<b>Summa</b>	<b>5 946 848</b>	<b>5 438 870</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	0	6 735
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>6 735</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	359 631	326 568
Fastighetsskötsel utöver avtal	29 516	54 998
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	56 438	58 733
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	3 131
Brandskydd	31 727	51 085
Gårdkostnader	6 979	17 815
Gemensamma utrymmen	1 000	632
Snöröjning/sandning	0	2 250
Serviceavtal	7 173	4 446
Förbrukningsmaterial	5 247	4 077
<b>Summa</b>	<b>497 711</b>	<b>523 734</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	402	616
Installationer	0	41 250
Bostadsrättslägenheter	0	1 720
Tvättstuga	30 627	111 404
Trapphus/port/entr	5 298	1 059
Dörrar och lås/porttele	16 197	90
Övriga gemensamma utrymmen	0	41 331
VVS	135 296	161 009
Ventilation	11 313	5 782
Elinstallationer	27 460	6 762
Tele/TV/bredband/porttelefon	8 735	0
Tak	21 105	0
Fasader	81 250	4 125
Mark/gård/utemiljö	99 750	0
Garage/parkering	0	5 983
<b>Summa</b>	<b>437 433</b>	<b>381 131</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Lås	0	213 750
Fönster	3 348 386	286 440
<b>Summa</b>	<b>3 348 386</b>	<b>500 190</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	149 636	130 499
Uppvärmning	1 137 890	1 062 646
Vatten	287 570	308 238
Sophämtning/renhållning	217 650	226 392
Grovsopor	11 738	11 303
<b>Summa</b>	<b>1 804 484</b>	<b>1 739 078</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	159 790	147 692
Kabel-TV	153 794	139 521
Bredband	169 985	159 948
Fastighetsskatt	297 464	284 290
<b>Summa</b>	<b>781 033</b>	<b>731 451</b>

**NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Kreditupplysning	3 751	3 851
Tele- och datakommunikation	7 971	7 376
Inkassokostnader	0	7 279
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	1	0
Revisionsarvoden extern revisor	82 000	60 000
Styrelseomkostnader	3 237	2 459
Fritids och trivselkostnader	1 120	0
Föreningskostnader	6 796	7 649
Förvaltningsarvode enl avtal	129 656	126 000
Överlåtelsekostnad	14 703	0
Pantsättningskostnad	14 183	0
Administration	13 154	27 679
Konsultkostnader	6 164	61 876
<b>Summa</b>	<b>282 735</b>	<b>304 168</b>

**NOT 10, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelsearvoden	157 502	144 902
Arbetsgivaravgifter	34 450	31 693
<b>Summa</b>	<b>191 952</b>	<b>176 595</b>

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader fastighetslån	873 532	683 252
<b>Summa</b>	<b>873 532</b>	<b>683 252</b>



**NOT 12, BYGGNAD OCH MARK**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	53 264 961	53 264 961
Årets inköp	2 231 575	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>55 496 536</b>	<b>53 264 961</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-12 396 907	-11 904 618
Årets avskrivning	-501 585	-492 290
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-12 898 492</b>	<b>-12 396 907</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>42 598 044</b>	<b>40 868 054</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 036 000</i>	<i>4 036 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	73 474 000	73 474 000
Taxeringsvärde mark	28 920 000	28 920 000
<b>Summa</b>	<b>102 394 000</b>	<b>102 394 000</b>

**NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	56 747	49 314
Klientmedel	0	6 192 131
Transaktionskonto	1 286 119	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 052 461
<b>Summa</b>	<b>2 411 039</b>	<b>7 293 906</b>

**NOT 14, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2024-01-25	1,48 %	9 272 000	9 272 000
Handelsbanken	2024-10-30	0,99 %	4 140 793	4 140 793
Handelsbanken	2030-12-01	1,26 %	6 644 154	7 139 506
Stadshypotek AB	2024-01-02	4,85 %	4 000 000	4 000 000
Handelsbanken	2025-09-30	3,33 %	8 000 000	8 000 000
Handelsbanken	2027-09-30	3,34 %	6 000 000	6 000 000
<b>Summa</b>			<b>38 056 947</b>	<b>38 552 299</b>
Varav kortfristig del			17 908 145	4 495 352

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 580 187 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostnad Extern revisor	142 000	60 000
Uppl kostn räntor	70 227	21 727
Förutbet hyror/avgifter	498 523	498 643
<b>Summa</b>	<b>710 750</b>	<b>580 370</b>

**NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	52 746 000	52 746 000

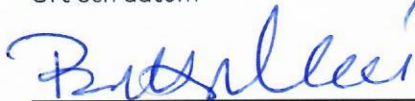
**NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Årsavgifterna kommer att höjas med 10% från 2024-04-01.

## Underskrifter

Staffanstorps 2024-04-15

Ort och datum



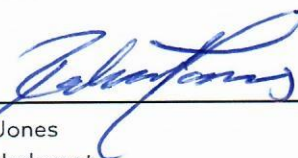
Birgitta Charlotte Medic  
Styrelseledamot



Göran Berggren  
Styrelseledamot




Per-Olov Ek  
Vice ordförande



Robert Jones  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 - 04 - 15



Auditoriet  
Mats Åke Andersson  
Revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Glasförgyllaren, org.nr 716407-4317

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Glasförgyllaren 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med

verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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. 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 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 Glasförgyllaren för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

### Revisorers 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 revisions sed 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, viktiga 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.

Lund den 15/4 2024

Mats-Åke Andersson

Auktoriserad revisor