



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Glasberget i Karlstad

Brf Glasberget i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
298 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
6373 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
8%



ENERGIKOSTNAD
130 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSVIGT
811 kr/kvm

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Glasberget i Karlstad med säte i Värmlands län, Karlstad kommun org.nr. 716411-3065 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Karlstad kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
GLASBERGET 3		1952 och 1986

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
55	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 168
27	garageplatser	0
Totalt 82 objekt		4 168

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 17 st 2 rok, 35 st 3 rok, 1 st 6 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lennart Örtemo	Ordförande	2023-05-23	
Tommy Zetterqvist	Ledamot	2022-05-03	
Vivianne Klyft	Ledamot	2021-06-18	2023-05-23
Gun-Britt Olsson	Ledamot	2021-06-18	2023-05-23
Eva Rosvall	Ledamot	2022-05-03	
Dag Linderot	Ledamot	2022-05-03	2023-10-28
Malin Hülpers	Ledamot	2023-10-28	
Daniel Söderberg	Ledamot	2023-05-23	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Tommy Zetterqvist, Eva Rosvall och Malin Hülpers.

Styrelsen har under året hållit 13 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit Mikael Wiklund med Lena Persson som suppleant, samt Joakim Mattsson från BoRevision AB.

Valberedning har varit Gun-Britt Olsson, Kjell Hellstedt samt Vivianne Klyft, valda av föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. Extra stämma hölls 2023-10-28 för val av ny ledamot i styrelsen och valberedning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har varit oförändrad sedan år 2005, utgående årsavgifter motsvarar i genomsnitt 811 kr/kvm. Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgiften med 2% från 2024-01-01.

Föreningen har en 30 årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, senast uppdaterad 2023-11-23.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Fastighetsbesiktning utförs löpande.

Årets större underhåll, investeringar och andra åtgärder

* Fiberindragning av Karlstad EI-och stadsnät. Telia är ny leverantör av TV/bredband.

* Installation av 14 st el-laddstolpar i garagen och en laddstolpe vid berget med två st anslutningar, kostnad 406 125 kr.

Bidrag från Naturvårdsverket har erhållits i januari 2024 med halva beloppet vilket ger en bokförd investeringskostnad på 203 063 kr.

* Införande av gemensam-el (IMD-Individuell Mätning och Debitering av hushållsel) har beslutats på årsstämman och installeras och tas i bruk 2024. Beräknad kostnad ca 250 000 kr.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2013	Balkonger och terasser
2015	Värmesystem
2017	Hissar Stagnellsgatan 1 och 3, Strandvägen 14
2019	Solpaneler och värmepump
2021	Hiss Strandvägen 16
2022	Nytt låssystem samtliga ytterdörrar och nya garageportar med tillhörande styrsystem

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

År 2024:

* Utemiljö, målning utvändigt, staket Stagnellsgatan 3, ca 250 Tkr.

År 2025-2028:

* Översyn av stödmurar i trädgården och övrig utemiljö, ca 300 Tkr.

* Avloppsrensning och besiktning, ca 100 Tkr.

* Trapphus och entré Strandvägen 14, ca 450 Tkr

* Trapphus Stagnellsgatan 1 och 3, ca 400 Tkr.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 77, varav röstberättigade 55 (en per bostadsrätt).

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	298	391	373	445	378
Skuldsättning, kr/kvm	6 373	6 529	6 574	6 574	6 713
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 373	6 529	6 574	6 574	6 713
Räntekänslighet, %	8	8	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	130	137	126	91	125
Årsavgifter, kr/kvm	811	811	811	811	811
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	94	95	94	95
Totala intäkter, kr/kvm	872	864	857	859	854
Nettoomsättning, tkr	3 583	3 601	3 573	3 582	3 558
Resultat efter finansiella poster, tkr	458	374	-1 643	740	-1 135
Soliditet, %	18	17	16	20	18

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar,

kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta. Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta.

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 751 589	0	0	3 751 589
Underhållsfond, kr	766 352	0	364 748	1 131 100
S:a bundet eget kapital, kr	4 517 941	0	364 748	4 882 689
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	815 595	373 791	-364 748	824 638
Årets resultat, kr	373 791	-373 791	457 538	457 538
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 189 386	0	92 790	1 282 176
S:a eget kapital, kr	5 707 327	0	457 538	6 164 865

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 550 000 kr samt ianspråktagande skett med 185 252 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden. Reservering följer underhållsplan.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 189 386
Årets resultat, kr	457 538
Reservation till underhållsfond, kr	-550 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	185 252
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 282 176

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 282 176
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 582 706	3 601 084
Övriga rörelseintäkter	Not 3	53 227	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 635 933	3 601 084
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 823 857	-2 099 407
Övriga externa kostnader	Not 5	-193 283	-166 289
Personalkostnader	Not 6	-184 923	-188 661
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-599 638	-531 280
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 801 702	-2 985 637
RÖRELSERESULTAT		834 231	615 447
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		50 897	2 532
Räntekostnader och liknande resultatposter		-427 590	-244 189
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-376 693	-241 657
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		457 538	373 791
RESULTAT FÖRE SKATT		457 538	373 791
ÅRETS RESULTAT		457 538	373 791

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	29 462 278	30 022 812
Inventarier och installationer	Not 9	216 085	52 127
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>29 678 363</u>	<u>30 074 938</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>29 678 363</u>	<u>30 074 938</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 10	4 890	1 055
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	385 910	126 942
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>390 800</u>	<u>127 997</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	2 017 408	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>2 017 408</u>	<u>0</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	1 631 251	4 013 808
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 631 251</u>	<u>4 013 808</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 039 460</u>	<u>4 141 804</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>33 717 823</u>	<u>34 216 743</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 751 589	3 751 589
Fond för yttre underhåll	1 131 100	766 352
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>4 882 689</u>	<u>4 517 941</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	824 638	815 595
Årets resultat	457 538	373 791
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>1 282 176</u>	<u>1 189 386</u>
Summa eget kapital	<u>6 164 865</u>	<u>5 707 327</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 20 462 500	17 062 500
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>20 462 500</u>	<u>17 062 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 6 100 000	10 150 000
Leverantörsskulder	275 275	108 561
Skatteskulder	13 747	12 216
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 24 673	39 698
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 676 763	1 136 441
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>7 090 458</u>	<u>11 446 916</u>
Summa skulder	<u>27 552 958</u>	<u>28 509 416</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>33 717 823</u>	<u>34 216 743</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	834 231	615 447
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	599 638	531 280
	<u>1 433 869</u>	<u>1 146 727</u>
Erhållen ränta	50 897	2 532
Erlagd ränta	-375 720	-244 189
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 109 046</u>	<u>905 071</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-262 803	-18 704
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-358 328	111 230
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>487 915</u>	<u>997 597</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-609 929
Investeringar i inventarier	-203 063	-60 146
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-203 063</u>	<u>-670 075</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-650 000	-187 500
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-650 000</u>	<u>-187 500</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-365 148	140 022
Likvida medel vid årets början	4 013 808	3 873 786
Likvida medel vid årets slut	<u>3 648 659</u>	<u>4 013 808</u>
	<u>-365 148</u>	<u>140 022</u>

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	100 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	15 - 20 år
Avskrivningstid på inventarier:	5 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 21 985 tkr, vilket är oförändrat.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 378 468	3 378 468
Hysesintäkt garage och bilplatser	151 596	151 596
Hysesintäkt övrigt	6 500	9 000
Konsumtionsavgift el laddplatser	11 494	0
Försäljning egenproducerad el	9 433	38 156
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	9 610	12 064
Övriga primära intäkter och ersättningar	15 605	11 800
	3 582 706	3 601 084
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	53 227	0
	53 227	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-290 729	-92 253
Sotning	-3 201	0
El	-235 638	-279 343
Uppvärmning	-186 840	-179 216
Vatten	-121 068	-110 806
Renhållning	-112 644	-105 472
TV, bredband	-150 017	-105 951
Serviceavtal	-30 516	-12 209
Fastighetsskötsel och snöröjning	-296 508	-293 701
Försäkringar	-55 512	-49 594
Fastighetsskatt	-111 085	-107 235
Periodiskt underhåll	-185 252	-725 949
Övriga driftskostnader	-44 847	-37 679
	-1 823 857	-2 099 407
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-15 075	-14 225
Förvaltningskostnader	-91 173	-84 520
Kostnader överlåtelse och panter	-11 176	-11 929
Föreningsverksamhet	-3 044	-2 928
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-38 546	-15 017
Förbrukningsinventarier	-20 647	-13 560
Stämma och styrelse	-13 623	-13 610
	-193 283	-166 289
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har inga anställda		
Arvode till styrelsen	-81 400	-75 400
Löner föreningsarbeten	-27 600	-37 125
Övriga arvoden	-50 000	-50 000
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-22 923	-23 136
	-184 923	-188 661
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-560 534	-523 260
Installationer och inventarier	-39 104	-8 019
	-599 638	-531 280

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 8 BYGGNADER OCH MARK					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	40 546 852	39 936 923			
Årets investering byggnader	0	609 929			
Ingående anskaffningsvärde mark	1 699 180	1 699 180			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 246 032	42 246 032			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-12 223 220	-11 699 960			
Årets avskrivningar byggnader	-560 534	-523 260			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 783 754	-12 223 220			
Utgående redovisat värde	29 462 278	30 022 812			
Redovisade värden byggnader	27 763 098	28 323 632			
Redovisade värden mark	1 699 180	1 699 180			
Fastighetsbeteckning:	Glasberget 3				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1986	45 000 000	22 800 000	67 800 000	67 800 000
Lokaler		909 000	1 460 000	2 369 000	2 369 000
		45 909 000	24 260 000	70 169 000	70 169 000
Ställda säkerheter				2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning				30 406 000	30 406 000
Summa ställda säkerheter				30 406 000	30 406 000
Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER					
Ingående anskaffningsvärden	86 642	26 496			
Årets investeringar	203 063	60 146			
Utrangering	-26 496	0			
Utgående anskaffningsvärden	263 209	86 642			
Ingående avskrivningar	-34 515	-26 496			
Årets avskrivningar	-39 104	-8 019			
Utrangering	26 496	0			
Utgående avskrivningar	-47 124	-34 515			
Utgående redovisat värde	216 085	52 127			
Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	4 890	1 055			
	4 890	1 055			

2023-12-31 2022-12-31

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	62 696	54 375
Förutbetalad TV och bredband	39 879	27 373
Förutbetalad tele	0	2 311
Förutbetalad fastighetsskötsel	33 848	34 962
Förutbetalad medlemsavgift Bostadsrätterna	6 230	6 230
Upplupen intäkt el	6 400	0
Upplupna ränteintäkter	32 745	0
Upplupet bidrag Naturvårdsverket	203 062	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 050	1 691
	385 910	126 942

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Fasträntekonto Länsförsäkringar	3,00%	2024-01-26	1 000 000	0
Fasträntekonto Länsförsäkringar	4,10%	2024-11-20	1 017 408	0
			2 017 408	0

Not 13 KASSA OCH BANK

Nordea affärsgiro	16 411	1 431 399
Nordea sparkonto	169 435	565 000
Länsförsäkringar placeringskonto	13 674	2 017 409
Swedbank företagskonto	1 431 731	0
	1 631 251	4 013 808

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	3,83%	2027-04-19	9 500 000	50 000
Nordea	1,05%	2025-06-18	5 500 000	0
Stadshypotek	0,60%	2024-04-30	6 000 000	0
Stadshypotek	0,86%	2026-06-30	5 562 500	50 000
			26 562 500	100 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **20 462 500**

Nästa års amortering av långfristig skuld 100 000

Lån som ska konverteras inom ett år 6 000 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **6 100 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,90%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 400 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 26 062 500

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	3 632	9 539
Källskatt (arvoden/löner)	8 280	0
Medlemmars inre fond	761	18 159
Depositioner fjärrkontroller	12 000	12 000
	24 673	39 698

2023-12-31 2022-12-31

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	134 400	136 650
Upplupna sociala avgifter	22 923	18 067
Upplupen el, värme, renhållning, snöröjning	97 615	110 055
Upplupna räntekostnader	78 016	26 146
Upplupen revision	14 700	13 500
Upplupna fakturor datakommunikation	11 630	0
Upplupen faktura skyltar	17 147	0
Upplupet reparationer och underhåll	0	7 484
Upplupna investeringsfakturor	0	532 604
Förutbetalda årsavgifter och hyror	296 591	291 515
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 741	420
	676 763	1 136 441

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Lennart Örtemo

Daniel Söderberg

Eva Rosvall

Malin Hülpers

Tommy Zetterqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Mikael Wiklund

Joakim Mattsson

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Glasberget i Karlstad, org.nr. 716411-3065

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Glasberget i Karlstad för räkenskapsåret 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 god revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 revisionsssed 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, 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Glasberget i Karlstad för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisor från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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, viktiga 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.

Karlstad

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Mikael Wiklund
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsförening Glasberget I Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENNART ÖRTEMO

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 21:46:15



DANIEL SÖDERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 15:10:19



TOMMY ZETTERQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 09:23:06



EVA ROSVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 07:58:51



MALIN HÜLPERS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 12:35:28



MIKAEL WIKLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 09:14:07



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 07:43:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsförening Glasberget I Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MIKAEL WIKLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 09:15:35



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 07:43:01

