



FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

BRF Glasyrstigen

Årsredovisning 2023



Årsredovisning för
Brf Glasyrstigen
769617-7000

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-15
Noter till resultaträkning	12-14
Övriga noter	16
Underskrifter	17

Styrelsen för Bostadsföreningen Glasyrstigen (769617-7000) avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Förvaltningsberättelse

Styrelse - Styrelsen utgörs idag av följande personer:

Gabriel Örs	Ledamot - Ordförande
Ayad Kaspo	Ledamot - Vice ordförande
Ram Al-Badri	Ledamot - Kassör
Johan Yayo	Ledamot
Saif Matlob	Ledamot

Firmateckning

Föreningens firma tecknas idag av Gabriel Örs, Ram Al-Badri, Johan Yayo. Giltiga avtal skall undertecknas av minst två firmatecknare.

Revisor

Revisor under 2023 har varit Jeanette Larsson, RedovisningsHuset.

Valberedning

Styrelsen har inte haft någon valberedning under året. Trots upprepade försök att skapa ett intresse kring en valberedning och hur viktig roll den spelar för en styrelse ville ingen av föreningens medlemmar ta på sig ansvaret. Styrelsen agerar valberedning fram tills att en valberedning tillsatts.

Medlemmar

Vid årets början var antalet medlemmar 90 st. Under år 2023 har 2 medlemmar avflyttat och 1 medlemmar har tillkommit. Föreningen hade vid årets slut 89 medlemmar.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Tegelstenen 75 i Södertälje kommun, omfattande adresserna Glasyrstigen 1-40 och Kakelvägen 3-44. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Lägenheter, lokaler, parkering och garage

Föreningen bestod vid årets slut av 63 medlemslägenheter och 6 bostäder med hyresrätt. Styrelsen har policy att sälja samtliga hyresrätter, dvs när en hyresgäst flyttar ut så går huset till försäljning och inte till vidare uthyrning. I beståndet ingår även en föreningslokal som används för möten, även uthyrning till medlemmar, föreningslokalen har adressen Glasyrstigen 40. Föreningen förfogar över 71 garage och 44 parkeringsplatser. Parkeringsbeståndet är fulltecknat. Föreningen innehar även 4st gästparkeringar mot avgift som sköts av Sverige Parkering AB.

Förvaltningsavtal

- Styrelsen har ett avtal om ekonomisk förvaltning hos Fastighetsägarna Service Stockholm AB.
- Vice värd - Styrelsen beslutade redan 2019 att själva agera vice värd, dvs ta emot bokade ärenden fysiskt på kontoret, eller via digitalkontakt med föreningens medlemmar som inkommer med frågor eller ärenden. Även teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har styrelsen valt att fortsätta med på egen hand så långt det går, avrop av professionella tjänster vid behov av Jonssons fastighetsjour AB, för både akuta samt icke akuta tjänster.
- Jonssons fastighetsservice AB anlitad för föreningens snöröjningsperiod.
- Föreningen har ingått nytt avtal fr.o.m. 2023-08-01 med Sverige Parkering AB gällande parkeringstjänst samt felparkerade bilar i området. Betaltjänsten för avgiftshantering är Easy park.

Väsentliga händelser under året

Årsstämma 2023 - Ordinarie föreningsstämman hölls 1 juni 2023. Röstlängden uppgick till 6 medlemmar. Stämman beslutade att den nya styrelsen skulle bestå av 5 ledamöter och 0 suppleanter, behandlad motion godkändes, se nedan. Efter mötets avslut delades protokollet ut till samtliga medlemmar via e-mail.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2023 haft 11 ordinarie styrelsemöten, 1 ordinarie årsstämma, 1 konstituerande möte. Samtliga möten har varit protokollförda.

Motion: officiellt godkännande av digital kommunikation till medlemmarna.

Kallelse och dagordning till föreningsstämman ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar via digitalt/elektroniskt utskick, e-postutskick primärt, därför skall varje medlem anmäla sig till föreningens digitala nyhetsbrev via hemsidan www.brfglasyrstigen.se. Digitala utskicket kommer tillämpas för samtliga kallelser, meddelanden och föreningsnyheter, årsredovisningar inför föreningsstämmor, extra stämmor, och protokollförandet av stämmomöten.

Andra metoder som utdelning eller brev med posten är sekundära och kan tillämpas vid behov. Föreningen innehar även en Facebook grupp samt anslagstavlor på lämpliga platser inom föreningens område för att kunna ta del av dem senaste föreningsnyheterna.

Årsstämman valde följande till styrelsen:

Gabriel Örs,	Väljs in som ledamot på 1 år
Ram Albadri,	Väljs in som ledamot på 1 år
Johan Yayo,	Väljs in som ledamot på 1 år
Saif Matlob,	Väljs in som ledamot på 1 år
Ayad Kaspo,	Väljs in som ledamot på 1 år

Smarta mätare - Telge nät har uppgraderat systemet för mätning av fjärrvärme och vatten med digitala smarta mätare i Undercentralen den 16 februari 2023. Detta både optimerar och underlättar underhållet med bevakning via distans samt snabbare uttryckning vid behov.

Kabelbrott - Under gångvägen emellan Glasyrstigen 2 och Kakelvägen 3 hade en kabel gått av, detta fel släckte belysningen för hela området på kakelvägen under en lång period tills man fann orsaken. Under maj månad kunde man åtgärda genom att byta kabeln, inkl. markarbetet samt felsökningen uppgick kostnaden till ca 45tkr.

Vårstädning - Vårstädningen med den efterföljande grillningen kunde gladeligen hållas 11 juni, med ca 40 närvarande, vilket anses vara en bra uppslutning och en stark gemenskap för våra boende.

Garageskador - Garageportarna samt andra skador som uppkommit i samband med förra årets snöröjning blev avklarad under juni månad. Byte samt målning av 4 portar samt annat virke.

Elstöd - Regeringen införde ett elstöd för Sveriges olika el områden, gällde perioden 2021.10.01-2022.09.30, då föreningen tillhör område S3 erhöles en ersättningsnivå om 0,5kr/kWh, totalt erhållet belopp uppgick till ca 24tkr under juni månad. Medlemmar som laddat sina bilar under denna period kommer att få sin rättmätiga ersättning för deras förbrukning under perioden.

Parkerings tjänst - nytecknad avtal gäller fr.o.m. 1 augusti för parkeringstjänst av entreprenören Sverige parkering AB. Betaltjänsten är Easypark. Med detta avtal följer högre intäkter samt utökad serviceutbud av tjänst. För mer information om entreprenören besök hemsidan www.sverigeparkering.se

Postboxar - Postnord meddelade styrelsen om ändrade rutiner i utdelning av post till föreningens boende efter en översyn. Detta i säkerhets och framkomlighetssyfte som har lett till en lösning där vi har samlade postboxar på 2 stationer till samtliga boende, en till Glasyrstigen och en till kakelvägen. Styrelsen har kallat samtliga boende 26 juli till föreningslokalen kl. 19:00 för att kvittera ut nycklar tillhörande varje postbox/hushåll. Start postutdelning 21 augusti. Kostnaden uppgick till ca 98tkr.

Rörligt sparkonto- För att stärka ekonomin inför dem kommande höga låneräntorna placerar styrelsen ytterligare 5,3mkr i ett rörligt 3-månaders sparkonto, sparränta 3,8%. Detta kommer inte bara generera intäkt, utan också samtidigt vara en säkerhet som kan nyttjas vid akuta behov pga. den korta löptiden.

Lån - Omförhandlat ett lån som utgått med löptid 2023.10.30 om 5,8mkr, övergått till 1år bunden 5,2% ränta (tidigare 1,2%).

Hyreshöjning- Föreningens ekonomiska förvaltare fastighetsägarna förhandlar årligen om föreningens hyreslägenheter, 6st i nuläget. Hyrorna höjdes med 4,45%, gäller 2023.05.01 tillsvidare.

Årsavgifter medlemmar - Styrelsen beslutade under fastställandet av 2024 års budget att en årsavgiftshöjning är skälig, med 5% för att kunna möta de höga låneräntorna, med första utlöpta lån om 5,8mkr 2023.10.30 samt under nästkommande år.

Julpyssel - Årets julpyssel uteblev pga. brist på samordnare, styrelsen hoppas på bättre upplutning av medlemmarna nästa år.

Framtida underhåll

Underhållsplan kan ske enligt nedan, dock förbehåller styrelsen sig rätten att anpassa/ justera både belopp och tidsram för underhåll vid behov:

<u>Objekt</u>	<u>Kostnad</u>	<u>Tidsram</u>	<u>Utfört</u>
• OVK	300 000 kr	inom 3 år	2021
• Områdesbelysning	300 000 kr	V/B	2022
• Fönster - altandörr	4 000 000 kr	inom 5 år	
• Hustak	1 600 000 kr	inom 5 år	
• Garagetak	850 000 kr	inom 6 år	
• Avloppsrensning	300 000 kr	inom 8 år	
• Golvbrunn	1 000 000 kr	inom 10 år	
• Radonmätning	150 000 kr	inom 10 år	2017
• Energideklaration	20 000 kr	inom 10 år	2020
• Fasadmålning	2 300 000 kr	inom 15 år	2020

V/B = Vid behov.

Nyckeltal

	2023	2022	2021	2020
• Årsavg/kvm bostadsrättsyta*	552	552	550	538
• Lån/kvm bostadsrättsyta*	6 182	6 182	6 182	6 200
• Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta*	70	65	102	106
• Rörelsekostnad/kvm bostadsyta**	508	508	511	797
• Soliditet	47,90%	47,30%	46,90%	46,40%
• Nettoomsättning, Tkr	5 292	5 237	5 185	5 320
• Resultat, Tkr	1 119	692	335	-1 575
• Egna sparkonto 31/12, Tkr	15 415	11 828	9 835	9 836
• Bostadsrättsyta, kvm*	6 823	6 823	6 823	6 823
• Bostadsyta, kvm**	7 470	7 470	7 470	7 470

Bostadsyta = Total yta bostadsrätter och hyresrätter

Rörelsekostnad = Kostnader enligt not 4, 5 & 6 i årsredovisningen

Soliditet = Eget kapital / totala tillgångarna från balansräkning

Ekonomi

Föreningens resultat för året 2023: +1 118 973

Styrelsen hade budgeterat: + 491 650

Resultat mot budget: +627 323

Styrelsens utlåtande & Framtida utveckling

Räkenskapsårets resultat för 2023 slog styrelsens förväntningar med råge, vilket är välkommet och glädjande att styrelsens arbete och engagemang ger frukter, detta trots en tuffare inflationsmiljö samt ett påkostat postboxprojekt. Det starka resultatet ger också motivering till styrelsen att fortsätta agera i rollerna som vice värd, teknisk förvaltning och felanmälan till vår bästa förmåga, vid behov tillkallas lämplig entreprenör för varje enskilt ärende vilket ger en mer ekonomisk korrekt översyn. Ett lån om 5,8mkr löpte ut under fjärde kvartalet där räntesatsen ökade från 1,2% till 5,14%, vilket direkt resulterade i en kännbar förändring att det är nya tider vi trätt in i. Inflationen har legat som en våt filt under hela året med ökade leverantörskostnader över hela brädet, detta ihop med en extremt hög räntemiljö har belastat många föreningar som lett till väldigt höga årsavgifter. För att vi skall kunna möta denna utmaning och vara ute i god tid har styrelsen agerat på flera punkter, höjt årsavgiften för 2024 med 5%, tillsammans med andra åtgärder som höjd pris på lokaluthyrning och långtidsparkering, omförhandlat och höjt avgifterna till LSS boendet på Kakelvägen 1 som vi tillhandahåller med vatten och uppvärmning, byte av entreprenör för parkeringstjänst har gett både bättre service samt ökade intäkter, Bundit upp 2 olika sparkonton med olika löptider som genererar ränteintäkter på över 400tkr/år, detta hjälpte till att skjuta årets resultat i höjden. Föreningen är kapitalstarka men ytterligare åtgärder kan implementeras vid behov, då de största lånen på ca 36mkr löper ut under fjärde kvartalet 2024, och kommer att ses över nästkommande år, allt för att förbereda och stärka oss inför den utmanande framtiden som väntar. Med allt detta i åtanke känner styrelsen sig ganska bekväma att göra just det.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	5 265	5 237	5 185	5 320
Resultat efter fin. poster (tkr)	1 119	692	335	-1 575
Soliditet (%)	47,9	47,3	46,9	46,4

Nyckeltal

Årsavgifter kr/kvm	552
Skuldsättning kr/kvm totalyta	5 647
Skuldsättning kr/kvm brf yta	6 182
Räntekänslighet %	11%
Energikostnad kr/kvm	220
Sparande per kvm	250
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	70

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	30 549 491	13 707 685	202 617	-6 382 789	692 327	38 769 331
Förändring av fond för yttre underhåll			119 000	-119 000		
Balanseras i ny räkning				692 327	-692 327	
Årets resultat					1 118 973	1 118 972
Belopp vid årets utgång	30 549 491	13 707 685	321 617	-5 809 462	1 118 973	39 888 303

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-5 809 462
Årets resultat	<u>1 118 972</u>
Totalt	-4 690 490

Avsättning till yttre fond	319 000
Uttag ur yttre fond	-269 794
Balanseras i ny räkning	<u>-4 739 696</u>
Summa	-4 690 490

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 264 873	5 236 516
Övriga rörelseintäkter	3	115 980	109 401
Summa rörelseintäkter		5 380 853	5 345 917
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-3 512 749	-3 590 385
Övriga externa kostnader	5	-26 213	-37 536
Personalkostnader och arvoden	6	-171 046	-170 292
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-480 544	-480 626
Summa rörelsekostnader		-4 190 552	-4 278 839
Rörelseresultat		1 190 301	1 067 078
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		408 528	65 494
Räntekostnader och liknande resultatposter		-479 856	-440 245
Summa finansiella poster		-71 328	-374 751
Resultat efter finansiella poster		1 118 973	692 327
Resultat före skatt		1 118 973	692 327
Årets resultat		1 118 973	692 327

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	65 264 097	65 675 265
Inventarier, maskiner och installationer	8	459 982	529 358
Summa materiella anläggningstillgångar		65 724 079	66 204 623
Summa anläggningstillgångar		65 724 079	66 204 623
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 325	15 524
Övriga fordringar		4 733	3 066
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		535 917	366 925
Summa kortfristiga fordringar		551 975	385 515
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		16 952 799	15 367 671
Summa kassa och bank		16 952 799	15 367 671
Summa omsättningstillgångar		17 504 774	15 753 186
SUMMA TILLGÅNGAR		83 228 853	81 957 809

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		44 257 176	44 257 176
Fond för yttre underhåll		321 617	202 617
Summa bundet eget kapital		<u>44 578 793</u>	<u>44 459 793</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 809 462	-6 382 789
Årets resultat		1 118 973	692 327
Summa fritt eget kapital		<u>-4 690 489</u>	<u>-5 690 462</u>
Summa eget kapital		<u>39 888 304</u>	<u>38 769 331</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	6 400 000	36 380 121
Summa långfristiga skulder		<u>6 400 000</u>	<u>36 380 121</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	35 780 121	5 800 000
Leverantörsskulder		462 135	136 122
Skatteskulder		75 975	52 283
Övriga skulder		81 852	79 845
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		540 466	740 107
Summa kortfristiga skulder		<u>36 940 549</u>	<u>6 808 357</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>83 228 853</u>	<u>81 957 809</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 190 301	1 067 078
Avskrivningar	480 544	480 626
Erlagd ränta och ränteintäkter	<u>-71 328</u>	<u>-374 751</u>
	<u>1 599 517</u>	<u>1 172 953</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 599 517	1 172 953
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	7 418	435
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-173 878	-259 839
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	326 013	-66 676
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	<u>-173 943</u>	<u>100 114</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 585 127	946 987
Investeringsverksamheten		
Investering maskiner, inventarier och installationer		<u>-546 200</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-546 200
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	1 585 127	400 787
Likvida medel vid årets början	<u>15 367 672</u>	<u>14 966 884</u>
Likvida medel vid årets slut	16 952 799	15 367 671

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>avskr / år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	116 år	(116 år)
Ombyggnad	10-116 år	(10-116 år)
Yttre miljö	20 år	(20 år)
Maskiner	5 år	(5 år)
Inventarier	5-10 år	(5-10 år)
Släpkärra	5 år	(5 år)
Dator	3 år	(3 år)
Installationer, laddboxar	10 år	(0)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	3 764 801	3 764 801
Hyror	1 481 665	1 442 949
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 665	8 440
Laddning el-bil	14 742	20 326
	<u>5 264 873</u>	<u>5 236 516</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Gemensamhetslokal	36 000	54 900
Intäkt från parkering	52 627	54 021
Övriga intäkter	27 353	480
Summa	<u>115 980</u>	<u>109 401</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

Drift		
Fastighetsskötsel	34 149	44 081
Städning	-	5 746
Tillsyn, besiktning, kontroller	10 350	9 780
Snöröjning	98 238	67 000
Reparationer	95 943	36 370
El	87 008	131 151
Uppvärmning	1 102 918	1 076 559
Vatten	450 591	467 976
Sophämtning	226 676	199 101
Försäkringspremie	273 661	240 205
Fastighetsavgift bostäder	640 803	612 306
Fastighetsskatt	2 000	2 000
Övriga fastighetskostnader	8 833	8 120
Kabel-tv/Bredband/IT	15 184	9 439
Förvaltningsarvode ekonomi	171 554	153 413
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	4 058	11 674
Panter och överlåtelser	1 312	13 285
Juridiska åtgärder	7 069	6 438
Övriga externa tjänster	12 608	13 391
	<u>3 242 955</u>	<u>3 108 035</u>
Underhåll		
Gemensamma ytor	4 118	23 255
Ventilation	167 507	156 570
Postboxar	98 169	302 525
	<u>269 794</u>	<u>482 350</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>3 512 749</u>	<u>3 590 385</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon	1 285	4 491
Konsultarvode	2 265	6 426
Revisionsarvode	<u>22 663</u>	<u>26 619</u>
Summa	26 213	37 536

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Styrelsearvode	130 000	130 000
Sociala kostnader	<u>41 046</u>	<u>40 292</u>
	171 046	170 292

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft någon anställd personal

Noter till Balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	41 919 398	41 919 398
-Ombyggnad	807 797	807 797
-Mark	26 800 927	26 800 927
-Markanläggning	<u>749 815</u>	<u>749 815</u>
	70 277 937	70 277 937
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 602 672	-4 191 504
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-411 168</u>	<u>-411 168</u>
	-5 013 840	-4 602 672
Redovisat värde vid årets slut	65 264 097	65 675 265
 Taxeringsvärde		
Byggnader	61 396 000	61 396 000
Mark	<u>44 981 000</u>	<u>44 981 000</u>
	106 377 000	106 377 000
 Bostäder	106 377 000	106 377 000
Lokaler	<u>-</u>	<u>-</u>
	106 377 000	106 377 000

Not 8 Inventarier, maskiner och anslutningsavgifter

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Maskiner	10 783	10 783
-Släpkärra	14 995	14 995
-Datorer	13 317	13 317
-Inventarier	643 014	96 814
-Nyanskaffningar under året, boxar	-	546 200
	<u>682 109</u>	<u>682 109</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-152 751	-83 293
-Årets avskrivning enligt plan	-69 376	-69 458
	<u>-222 127</u>	<u>-152 751</u>
Redovisat värde vid årets slut	459 982	529 358

Not 9 Kassa och bank

Handelsbanken Södertälje	28 321	1 828 126
Handelsbanken Södertälje Swish-konto	37 284	54 950
Handelsbanken Södertälje Placeringskonto	10 000 000	10 000 000
Handelsbanken Södertälje Placeringskonto	5 349 231	-
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Sthlm AB	<u>1 537 963</u>	<u>3 484 595</u>
Summa	16 952 799	15 367 671

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2023-12-31	Skuldbelopp 2022-12-31
SBAB	2024-10-11	0,99%	12 000 000	12 000 000
SBAB	2024-10-11	0,93%	13 000 000	13 000 000
Stadshypotek	2024-10-30	1,09%	1 380 121	1 380 121
Stadshypotek	2026-10-30	1,20%	6 400 000	6 400 000
Stadshypotek	2024-10-30	5,14%	5 800 000	5 800 000
Stadshypotek	2024-10-30	1,26%	<u>3 600 000</u>	<u>3 600 000</u>
			42 180 121	42 180 121
Långfristig del			6 400 000	36 380 121
Kortfristig del			35 780 121	5 800 000
Kommande års planerade amortering			<u>-</u>	<u>-</u>
			42 180 121	42 180 121

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	49 000 000	49 000 000
Summa ställda säkerheter	49 000 000	49 000 000

Not 12 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Södertälje 2024 - 04-29

Gabriel Örs



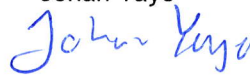
Ram Al Badri



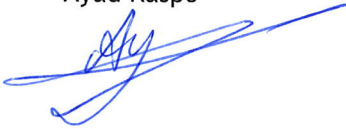
Saif Matlob



Johan Yayo



Ayad Kaspo



Min revisionsberättelse har lämnats 2024 -05-02



Jeanette Larsson
Av föreningen vald revisor





Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Glasyrstigen

Org.nr 769617-7000

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Glasyrstigen för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Glasyrstigen's 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 *Revisor's ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till BRF Glasyrstigen 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är lämpligt, 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.

Revisor's 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 Glasyrstigen för räkenskapsåret 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till BRF Glasyrstigen enligt god revisorsd 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Södertälje 2024-05-02



Jeanette Larsson

Auktoriserad Redovisningskonsult/Av föreningen vald revisor