

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Glasmästaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2034.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-06-10 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lund.

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

Styrelsen

Bengt Harry Egon Sjöstedt	Ordförande
Lena Catarina Cedervall	Ledamot
Erik Lindmark	Ledamot
Ernst Olof Martin Sjöstrand	Ledamot
Anders Roger Svensson	Ledamot
Peter Thomas Szilagyi	Ledamot
Sigurdur Thorarinsson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lena Svahn	Ordinarie Extern	Lena Svahn Revisionsbyrå
------------	------------------	--------------------------

Valberedning

Lene Mejlgaard Sjöstedt

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tärnan 3	2005	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Dina Försäkringar Syd.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

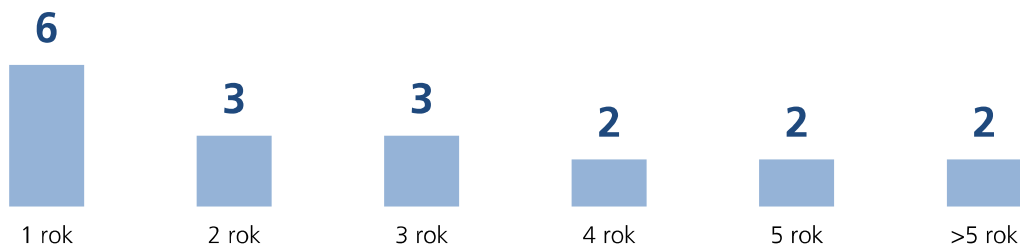
Fastigheten bebyggdes 1948 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1948.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 344 m², varav 1 344 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Kommentar

Föreningsrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Övergång till gemensam el	2021	Färdigt
Byte av elstammar i trapphusen	2021	Färdigt
Målning plank sopstation	2021	Färdigt
Installation av 9 laddboxar	2021	Färdigt
100/10 Mbit bredband	2020	Färdigt
Ny torktumlare	2019	Färdigt
Renovering av skorstenar	2019	Färdigt
Ny tvättmaskin	2018	Färdigt
Värmesystem, radiatorbyte	2018	Färdigt
Branddörrar till källare	2016	Färdigt
Nytt stängsel	2015	Färdigt
Omdragning av el i trapphus	2015	Färdigt
Ventilation	2014	Färdigt
Målning av grund	2014	Färdigt
Renovering av portar	2014	Färdigt
Anläggning av sopstation	2011	Färdigt
Ommålning trapphus	2008	Färdigt
Omläggning av tak	2006	Färdigt
Delvis omfogning av fasad	2006	Färdigt
Rörstambyte	2005 - 2006	Färdigt
Elstambyte	2005 - 2006	Färdigt
Planerat underhåll	År	Kommentar
Belysning - parkering	2023	
Renovering - balkonger	2023	
Installation av vattenrening - värmesystem	2023	
Utemiljö - trädgård	2023	
Utemiljö - gång utanför hus	2024	Efter byte av ingående fjärrvärme
Renovering av entrédörrar	2025	
Omfogning - delar av fasad	2026	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
IMD elförbrukning, lägenheter	El-online
Elförbrukning laddstolpar	Garo G-Cloud

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god med låg total lånesumma, ca: 3,5 MKr och god likviditet, ca: 1,9 Mkr

Stora engångsamorteringar har gjorts senaste åren. Dessutom har löpande amorteringar införts, sen 2021.

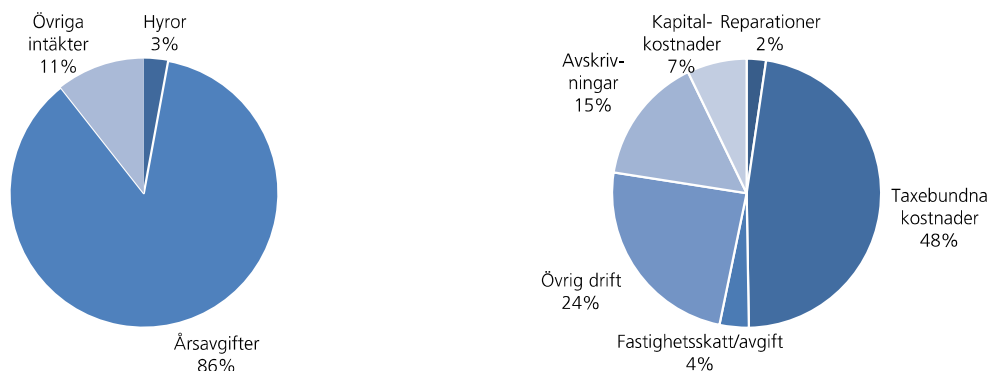
Under 2023 kommer ytterligare 400' att amorteras på ett lån som läggs om 31/10

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2015 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2034.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 491 763	1 743 264
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 161 649	1 033 375
Finansiella intäkter	4 709	474
Minskning kortfristiga fordringar	36 221	0
Medlemsinsatser	0	2 875 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	8 269
	1 202 579	3 917 118
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	622 980	1 104 840
Finansiella kostnader	57 433	125 152
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	65 100
Ökning av kortfristiga fordringar	0	54 027
Minskning av långfristiga skulder	967 000	1 819 500
Minskning av kortfristiga skulder	29 709	0
	1 677 122	3 168 619
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 017 220	2 491 763
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-474 543	748 499

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Amortering - extra amortering på 900 000 2022-01-31 och justering av löpande amortering till de lån som har högst ränta

Brandsyn och lägenhetsinspektion - kontroll av brandskyddsutrustning, inspektion av balkonger, byte av alla filter i väggventilation och att åtgärder efter OVK är genomförda eller initierade.

Uppdaterat till enhetliga avtal för parkering och prishöjningar

En korrigerig av betalning baserat på skillnad mellan fakturerat och verkligt timpris genomförd, förfalldag 2023 01 31. Ett system för att löpande kunna anpassa/korrigera elpriser för IMD infört.

Byte av försäkringsbolag för fastighetsförsäkring, från Trygg Hansa till Dina Försäkringar Syd - samma skydd med reducerad avgift.

Avtal med Garo G-Cloud om mätning/hantering av laddboxar.

Rensning av skyddsrum från gamla cyklar

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st

Överlåtelser under året: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 27

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	748	748	748	748
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	0	875	875
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 593	3 313	4 931	4 931
Elkostnad/m ² totalyta	73	49	22	23
Värmekostnad/m ² totalyta	167	175	165	166
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	26	25	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	43	93	121	123
Soliditet (%)	80	75	64	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	362	-318	255	148
Nettoomsättning (tkr)	1 155	1 033	1 055	1 056

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 344 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	10 163 957	0	0	10 163 957
Upplåtelseavgifter	4 137 103	0	0	4 137 103
Fond för yttre underhåll	732 906	284 531	-300 375	748 750
S:a bundet eget kapital	15 033 966	284 531	-300 375	15 049 810
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-888 962	-284 531	-17 275	-587 156
Årets resultat	361 786	361 786	317 650	-317 650
S:a fritt eget kapital	-527 176	77 255	300 375	-904 806
S:a eget kapital	14 506 790	361 786	0	14 145 004

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	361 786
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-604 431
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-284 531
summa balanserat resultat	-527 176

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-527 176
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 155 399	1 033 171
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 250	204
Summa rörelseintäkter		1 161 649	1 033 375
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-528 528	-950 569
Övriga externa kostnader	Not 5	-94 452	-154 271
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-124 159	-121 507
Summa rörelsekostnader		-747 139	-1 226 347
RÖRELSERESULTAT		414 510	-192 972
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 709	474
Räntekostnader och liknande resultatposter		-57 433	-125 152
Summa finansiella poster		-52 724	-124 678
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		361 786	-317 650
ÅRETS RESULTAT		361 786	-317 650

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	16 104 129	16 228 288
Inventarier Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	16 104 129	16 228 288
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	16 104 129	16 228 288
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	38 089	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	2 023 919	2 564 152
Summa kortfristiga fordringar	2 062 008	2 564 152
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	8 620
Summa kassa och bank	0	8 620
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 062 008	2 572 772
SUMMA TILLGÅNGAR	18 166 137	18 801 060

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 301 060	14 301 060
Fond för yttre underhåll	Not 11	732 906	748 750
Summa bundet eget kapital		15 033 966	15 049 810
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-888 962	-587 156
Årets resultat		361 786	-317 650
Summa fritt eget kapital		-527 176	-904 806
SUMMA EGET KAPITAL		14 506 790	14 145 004
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 491 100	2 830 400
Summa långfristiga skulder		2 491 100	2 830 400
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	994 300	1 622 000
Leverantörsskulder		47 303	56 686
Skatteskulder		27 932	54 684
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	98 712	92 286
Summa kortfristiga skulder		1 168 247	1 825 656
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 166 137	18 801 060

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	200 år	200 år
Tak	50 år	50 år
Soprum	10 år	10 år
Port/säkerhetsdörrar	60 år	60 år
Laddstolpar	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 005 130	955 159
Hyror bostäder	0	26 243
Hyror parkering	29 383	32 676
Hyror garage	4 000	0
Elintäkter moms	104 576	17 318
Elintäkter laddstolpe	2 988	1 743
Elintäkter avräkning	2 529	0
Överlåtelse/pantsättning	6 762	0
Öresutjämning	32	32
	1 155 399	1 033 171

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	6 250	204
	6 250	204

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	5 510	788
	Sotning	0	3 811
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	8 500
	Gemensamma utrymmen	1 338	0
	Gård	7 503	1 334
	Serviceavtal	3 874	10 960
	Förbrukningsmateriel	1 783	22 525
	Brandskydd	4 780	7 280
	Fordon	8 532	2 436
		33 319	57 634
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	0	92 927
	Tvättstuga	8 841	5 226
	Källare	0	16 200
	VVS	2 974	0
	Elinstallationer	4 436	9 080
	Huskropp utvändigt	2 952	0
	Garage/parkering	0	4 000
		19 203	127 433
	Periodiskt underhåll		
	Elinstallationer	0	300 375
		0	300 375
	Taxebundna kostnader		
	El	98 351	66 487
	Värme	224 944	235 153
	Vatten	31 736	34 824
	Sophämtning/renhållning	26 108	25 736
		381 139	362 200
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	19 805	22 104
	Kabel-TV	47 130	52 041
	Bredband	0	1 170
		66 935	75 315
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	27 932	27 612
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	528 528	950 569
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	10 250	10 000
	Föreningskostnader	450	0
	Fritids- och trivselkostnader	313	0
	Förvaltningsarvode	56 013	53 136
	Administration	21 773	6 488
	Korttidsinventarier	0	3 495
	Konsultarvode	1 163	76 732
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 490	4 420
		94 452	154 271

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	99 185	99 185
	Förbättringar	18 464	21 238
	Installationer	6 510	1 085
		124 159	121 507
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	17 523 210	17 458 110
	Nyanskaffningar	0	65 100
	Utgående anskaffningsvärde	17 523 210	17 523 210
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 294 922	-1 173 415
	Årets avskrivningar enligt plan	-117 649	-120 422
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 412 571	-1 293 837
	Planenligt restvärde vid årets slut	16 104 129	16 228 288
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 255 600	7 255 600
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 659 000	8 654 000
	Taxeringsvärde mark	14 000 000	9 481 000
		27 659 000	18 135 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	27 600 000	18 000 000
	Lokaler	59 000	135 000
		27 659 000	18 135 000

Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	65 819	65 819
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	65 819	65 819
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-65 819	-65 819
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-65 819	-65 819
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	5 969	27 008
	Momsavräkning	730	54 001
	Klientmedel hos SBC	974 112	1 444 711
	Räntekonto hos SBC	1 043 108	1 038 432
		2 023 919	2 564 152
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	748 750	463 750
	Reservering enligt stadgar	284 531	285 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-300 375	0
	Vid årets slut	732 906	748 750

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,020 %	933 300	945 300	2024-10-30
Handelsbanken	2,360 %	912 300	957 300	2023-10-30
Handelsbanken	2,840 %	210 400	210 400	2025-10-30
Handelsbanken	1,190 %	729 400	739 400	2025-03-01
Handelsbanken	1,320 %	700 000	0	2025-01-30
Handelsbanken	1,890 %	0	1 600 000	2022-01-30
Summa skulder till kreditinstitut		3 485 400	4 452 400	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-994 300	-1 622 000	
		2 491 100	2 830 400	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 075 400 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	9 472 000	9 472 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Ränta	6 972	14 743
Avgifter och hyror	91 740	77 543
	98 712	92 286

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Beslut om installation av Bauer vattenreningssystem för värmesystemet, ska utföras under Q1.

Dela upp arbetet med utemiljön i två etapper: trädgård under 2023 och gång utanför huset till 2024 efter att Krafringen har bytt ut ingående fjärrvärmeanslutning

Utredning/renovering av balkonger som resultat av genomförd lägenhetsinspektion

Ny belysning på parkering installeras i början av 2023.

En extra amortering på 400' vid omläggning av lån 30 oktober.

Styrelsens underskrifter

Lund den / 2023

Bengt Harry Egon Sjöstedt
Ordförande

Lena Catarina Cedervall
Ledamot

Erik Lindmark
Ledamot

Ernst Olof Martin Sjöstrand
Ledamot

Anders Roger Svensson
Ledamot

Peter Thomas Szilagyi
Ledamot

Sigurdur Thorarinsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Lena Svahn
Extern revisor
Lena Svahn Revisionsbyrå AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Glasmästaren

Org.nr 769612-1388

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Glasmästaren för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 de 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. De 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.

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 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.

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 Glasmästaren för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 föreningen 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund 2023 enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift

Lena Svahn

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 005 000	1 005 130	1 005 264
Hyror parkering	70 000	29 383	50 000
Hyror garage	5 000	4 000	0
Elintäkter moms	95 000	104 576	70 000
Elintäkter laddstolpe	10 000	2 988	0
Elintäkter avräkning	0	2 529	0
Överlåtelse/pantsättning	0	6 762	0
Öresutjämnning	0	32	0
Övriga intäkter	0	6 250	0
	1 185 000	1 161 649	1 125 264
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-1 000	-5 510	0
Fastighetskötsel gård beställning	0	0	-5 000
Sotning	-6 000	0	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	0	-5 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-1 338	-1 000
Gård	-5 000	-7 503	-2 000
Serviceavtal	-7 000	-3 874	-4 000
Förbrukningsmateriel	-7 000	-1 783	-9 000
Brandskydd	0	-4 780	0
Fordon	-3 000	-8 532	-3 000
	-30 000	-33 319	-29 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-25 000	0	-45 000
Tvättstuga	-1 500	-8 841	0
VVS	0	-2 974	0
Elinstallationer	0	-4 436	0
Huskropp utvändigt	0	-2 952	0
Garage/parkering	-1 500	0	0
	-28 000	-19 203	-45 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-200 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	-200 000	0	-500 000
	-400 000	0	-500 000
Taxebundna kostnader			
El	-160 000	-98 351	-200 000
Värme	-260 000	-224 944	-200 000
Vatten	-39 000	-31 736	-34 000
Sophämtning/renhållning	-29 000	-26 108	-27 000
	-488 000	-381 139	-461 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-21 000	-19 805	-23 000
Kabel-TV	-58 000	-47 130	-52 000
Bredband	-2 000	0	0
	-81 000	-66 935	-75 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-29 000	-27 932	-30 000
	-29 000	-27 932	-30 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Hysesförluster	0	0	0
Revisionsarvode extern revisor	-12 000	-10 250	-11 000
Föreningskostnader	0	-450	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-313	-1 000
Förvaltningsarvode	-59 000	-56 013	-50 000
Administration	-6 000	-21 773	-5 000
Konsultarvode	0	-1 163	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 490	-5 000
	-82 000	-94 452	-73 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-100 000	-99 185	-100 000
Förbättringar	-19 000	-18 464	-22 000
Installationer	-7 000	-11 795	0
Förlust avyttring byggnad/mark	0	5 285	0
	-126 000	-124 159	-122 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 264 000	-747 139	-1 335 000
RÖRELSERESULTAT	-79 000	414 510	-209 736
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 676	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	33	0
Låneräntor	-54 955	-57 433	-57 426
	-54 955	-52 724	-57 426
RESULTAT	-133 955	361 786	-267 162

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se