

Brf Glasyrstigen

---

  
FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

# Årsredovisning 2022



Årsredovisning för  
**Brf Glasyrstigen**  
769617-7000

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Noter	11-14
Noter till resultaträkning	11-13
Övriga noter	15
Underskrifter	16

Styrelsen för Bostadsföreningen Glasyrstigen (769617-7000) avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## 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
Nabel Al-Ahwal	Ledamot

## Firmateckning

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

## Revisor

Revisor under 2022 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 2022 har 7 medlemmar avflyttat och 6 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 P-service.

## 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, när det varit möjligt pga. pandemin, 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 krav och behov av Jonssons fastighetsjour AB, för både akuta samt icke akuta tjänster.
- Jonssons fastighetsservice AB anlitad för föreningens snöröjningsperiod.
- Föreningen har fortsatt avtal med P-Service gällande felparkerade bilar i området.

## Väsentliga händelser under året

**Årsstämma 2022** - Ordinarie föreningsstämman hölls 16 juli 2022. Röstlängden uppgick till 5 medlemmar. Stämman beslutade att den nya styrelsen skulle bestå av 6 ledamöter och 0 suppleanter. Efter mötets avslut delades protokollet ut till samtliga medlemmar via e-mail. Styrelsen har under verksamhetsåret 2022 haft 12 ordinarie styrelsemöten, 1 extra stämma, 1 ordinarie årsstämma, 1 konstituerande möte. Samtliga möten har varit protokollförda.

### 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
Nabel Al-Ahwal,	Väljs in som ledamot på 1 år

*\*Nabel Al-Ahwal avslutar sin position i styrelsen vid årets slut pga. flytt ifrån området.*

**Digital bokning föreningslokal** – Bokning av lokalen kan nu skötas smidigt via föreningens hemsida digitalt, tillgängliga och bokade dagar finns i en kalenderöversyn för underlättande av bokning. En uppdatering har genomförts av policy för uthyrning av lokalen.

**Garage skador** – Under snöröjningsarbetet av våra anlitade fastighetsskötare hade ett flertal skador på garageportar och träpaneler uppdagats. Deras försäkring har fått in skaderapporter och offerter för reparation, pågående ärende.

**Extra stämma** – Styrelsen kallade till en extra stämma 13 januari med en motion om installation av 71st laddboxar i samtliga garage för att förbereda inför kommande teknikskiftet inom bilbranschen. Stämman beslutade att föreningen skall bekosta hela projektet om 1,365,500kr och fortskrida med projektet enl. plan, där naturvårdsverket ger ett bidrag om 50%. Efter installation bekostar varje medlem sin egen box endast vid aktivering, pris 2 000kr. samtliga laddningskostnader skall mätas och faktureras medlemmen inkl. nätavgifter och moms av Easy Charging. Förutom snittpriset för kostnaderna som justeras varje 3 månader, eller efter att styrelsen anser det behövas, skall ett vinstpåslag erhållas om 1kr/kWh.

**Projekt: Laddboxar elbilar** – Samtliga 71st laddboxar är installerade, 4st aktiverade abonnenter under 2022. Totala kostnaderna efter erhållande av bidrag samt avdragen moms uppgick till 546,000kr. Momsen kunde återfås då föreningen är numera momsregistrerade hos skatteverket, all mätbar försäljning av el, vatten eller värme är momspliktigt. Detta har inte bara besvarat en efterfrågan av tjänst utan medfört ytterligare en intäktskälla till föreningen.

**Vårstädning** - Den årliga vårstädningen med efterföljande grill kunde äntligen äga rum, lördagen 14 maj, efter ett långt uppehåll pga. coronarestriktioner. Deltagandet uppgick till ca 30 personer och var väldigt uppskattat. Nästa år hoppas styrelsen på ännu mer engagemang från medlemmarna för att gemensamt stärka föreningens band genom att samlas och hjälpas åt vid speciella föreningsdagar som styrelsen kallar till.

**Projekt: Kamerabevakning sopskåp** - Under en lång tid har sophanteringen brustit på olika sätt. Sopskåpluckorna stängs inte ordentligt, detta har medfört att fåglar/skadedjur lockats till matrester, nedskräpningar och felsorterade material som belastar föreningen med ytterliga utgifter. Med detta har styrelsen beslutat om att kamerabevakning med lagstadgat botsystem är nödvändig för att komma i bukt med problemet. Under juli månad aktiverades systemet enl. IMD riktlinjer ([www.Integritetsmyndigheten.se](http://www.Integritetsmyndigheten.se)) och har gett dem resultat som styrelsen eftersträvat. Läs mer på föreningens hemsida [www.brfglasyrstigen.se](http://www.brfglasyrstigen.se).

**Underhållsplan: Områdesbelysning** - utbyte/övergång till LED belysning garagefasad, parkering, promenadbelysning. Dem gamla armaturerna var blybaserade och hade en väldigt hög förbrukning på 125w/lampa, dem nya är miljövänliga LED armaturer och förbrukar ca: 42w/armatur. Detta ger oss en energibesparing på ca 60%/årligen och likaså i kostnader. Totala kostnaden för projektet uppgick till ca: 302tkr.

**Placeringskonto** - För att öka intäkterna ytterligare och för att stävja ökade inflationskostnaderna har styrelsen beslutat om placering av kapital fr.o.m. 2022-10-20, 10mkr i ett 2-årigt bundet sparkonto som kommer generera 3,21%/år brutto.

**Julpyssel** - 3 december hade föreningen julpyssel för föreningens alla barn i föreningslokalen med olika roliga lekar och aktiviteter. Deltagandet blev stort och väldigt uppskattat av alla barnen. Styrelsen riktar ett särskilt tack till dem föräldrar som hjälpte till och anordnade allt på plats och såg till att denna kväll blev lyckad. Tack så mycket!

## 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	inom 1 år	2022
• Fönster - altandörr	4 000 000 kr	inom 5 år	
• Hustak	1 600 000 kr	inom 5 år	
• Garagetak	850 000 kr	inom 7 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

## Nyckeltal

	2022	2021	2020	2019
• Årsavg/kvm bostadsrättsyta*	552	550	538	557
• Lån/kvm bostadsrättsyta*	6 182	6 182	6 200	6 435
• Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta*	65	102	106	172
• Rörelsekostnad/kvm bostadsyta**	508	511	797	588
• Soliditet	47,3%	46,90%	46,40%	44,80%
• Nettoomsättning, Tkr	5 237	5 185	5 320	5 346
• Resultat, Tkr	692	335	-1 575	-573
• Egna sparkonto 31/12, Tkr	11 828	9 835	9 836	10 338
• Bostadsrättsyta, kvm*	6 823	6 823	6 823	6 592
• 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 2022: + 692 327 kr

Styrelsen hade budgeterat: - 54 030 kr

Resultat mot budget: + 638 297 kr

## Styrelsens utlåtande & Framtida utveckling

Styrelsen är nöjda med rörelseresultatet för räkenskapsåret 2022. Ett händelserikt år med både stora och små projekt har genomförts, som kommer leda till framtida besparingar. Resultatet är ett kvitto på en god förvaltning och frukten av styrelsens arbete. En orsak till det avvikande *resultatet mot budget* är pga. avskrivningen för laddbox projektet samt den erhållna momsen som inte var kalkylerad vid tidpunkten för budgeten. Utmaningarna med både den stigande inflationen och höjda räntor på bolån har inte undgått någon, dock är minskade energikostnader och höjda ränteintäkter välkomnande åtgärder. Föreningens alla lån är omförhandlade och uppbundna med olika löptider **se Not 10 Skulder till kreditinstitut**. Styrelsen fortsätter ta på sig rollerna inom felanmälan, vicevärd, teknisk förvaltning till den grad vi är kapabla till att göra, detta ger oss en direkt inblick i behovet för varje enskilt ärende och kan därmed avhjälpas på rätt sätt. Föreningen innehar 6st hyreslägenheter, inga förväntade försäljningar, dock har styrelsen ambitionen att sälja vid intresse till nuvarande hyresgäster. Styrelsen förväntar sig en fortsatt utmanande ekonomisk situation, även om läget är under kontroll, pga. tidigare nämnda orsaker och bevakar läget noga, vid behov kommer åtgärder att anpassas och vidtagas.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	5 237	5 185	5 320	5 346
Resultat efter fin. poster (tkr)	692	335	-1 575	-573
Soliditet (%)	47,3	46,9	46,4	44,8

### 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	287 117	-6 802 553	335 264	38 077 004
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-84 500	84 500		
Balanseras i ny räkning				335 264	-335 264	
Årets resultat					692 327	692 327
Belopp vid årets utgång	30 549 491	13 707 685	202 617	-6 382 789	692 327	38 769 331



## Resultatdisposition

Belopp i kr

### Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-6 382 789
Årets resultat	<u>692 327</u>
Totalt	<b>-5 690 462</b>
Avsättning till yttre fond	319 000
Uttag ur yttre fond	-200 000
Balanseras i ny räkning	<u>-5 809 462</u>
Summa	<b>-5 690 462</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 236 516	5 185 280
Övriga rörelseintäkter	3	<u>109 401</u>	<u>91 776</u>
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 345 917</b>	<b>5 277 056</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-3 590 385	-3 613 903
Övriga externa kostnader	5	-37 536	-31 710
Personalkostnader och arvoden	6	-170 292	-171 800
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-480 626</u>	<u>-425 812</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 278 839</b>	<b>-4 243 225</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 067 078</b>	<b>1 033 831</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		65 494	120
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-440 245</u>	<u>-698 687</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-374 751</b>	<b>-698 567</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>692 327</b>	<b>335 264</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>692 327</b>	<b>335 264</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>692 327</b>	<b>335 264</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	65 675 265	66 086 433
Inventarier, maskiner och installationer	8	529 358	52 616
Summa materiella anläggningstillgångar		66 204 623	66 139 049
Summa anläggningstillgångar		66 204 623	66 139 049
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 524	15 959
Övriga fordringar		3 066	3 033
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		366 925	107 119
Summa kortfristiga fordringar		385 515	126 111
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		15 367 671	14 966 883
Summa kassa och bank		15 367 671	14 966 883
Summa omsättningstillgångar		15 753 186	15 092 994
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>81 957 809</b>	<b>81 232 043</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		44 257 176	44 257 176
Fond för yttre underhåll		202 617	287 117
Summa bundet eget kapital		44 459 793	44 544 293
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-6 382 789	-6 802 553
Årets resultat		692 327	335 264
Summa fritt eget kapital		-5 690 462	-6 467 289
<b>Summa eget kapital</b>		<b>38 769 331</b>	<b>38 077 004</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	36 380 121	42 180 121
Summa långfristiga skulder		36 380 121	42 180 121
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	5 800 000	-
Leverantörsskulder		136 122	202 798
Skatteskulder		52 283	28 133
Övriga skulder		79 845	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		740 107	743 987
Summa kortfristiga skulder		6 808 357	974 918
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>81 957 809</b>	<b>81 232 043</b>

## 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).

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

	2022	2021
Årsavgifter	3 764 801	3 750 851
Hyror	1 442 949	1 422 789
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 440	11 640
Laddning el-bil	20 326	-
	<u>5 236 516</u>	<u>5 185 280</u>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

Gemensamhetslokal	54 900	29 000
Intäkt från parkering	54 021	62 056
Övriga intäkter	480	720
Summa	<u>109 401</u>	<u>91 776</u>

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

#### Drift

Fastighetsskötsel	44 081	29 332
Städning	5 746	-
Tillsyn, besiktning, kontroller	9 780	17 070
Snöröjning	67 000	76 088
Reparationer	36 370	166 208
El	131 151	82 254
Uppvärmning	1 076 559	1 089 418
Vatten	467 976	494 155
Sophämtning	199 101	208 461
Försäkringspremie	240 205	231 371
Fastighetsavgift bostäder	612 306	588 156
Fastighetsskatt	2 000	2 000
Övriga fastighetskostnader	8 121	9 587
Kabel-tv/Bredband/IT	9 439	5 519
Förvaltningsarvode ekonomi	153 413	145 181
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	11 674	720
Panter och överlåtelser	13 285	11 900
Juridiska åtgärder	6 438	-
Övriga externa tjänster	13 390	11 698
	<u>3 108 035</u>	<u>3 169 118</u>

#### Underhåll

Gemensamma ytor	23 255	24 000
Ventilation	156 570	284 500
Belysning	302 525	136 285
	<u>482 350</u>	<u>444 785</u>

#### Totalsumma drift- och fastighetskostnader

<u>3 590 385</u>	<u>3 613 903</u>
------------------	------------------

*mw*

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Porto / Telefon	4 491	4 460
Konsultarvode	6 426	6 250
Revisionsarvode	26 619	21 000
<b>Summa</b>	<b>37 536</b>	<b>31 710</b>

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

Styrelsearvode	130 000	130 000
Sociala kostnader	40 292	41 800
	<b>170 292</b>	<b>171 800</b>

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

## Noter till Balansräkning

### Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
Vid årets början		
-Byggnad	41 919 398	41 919 398
-Ombyggnad	807 797	807 797
-Mark	26 800 927	26 800 927
-Markanläggning	749 815	749 815
	<b>70 277 937</b>	<b>70 277 937</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-4 191 504	-3 783 032
-Årets avskrivning enligt plan	-411 168	-408 472
	<b>-4 602 672</b>	<b>-4 191 504</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>65 675 265</b>	<b>66 086 433</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	61 396 000	61 396 000
Mark	44 981 000	44 981 000
	<b>106 377 000</b>	<b>106 377 000</b>
Bostäder	106 377 000	106 377 000
Lokaler	-	-
	<b>106 377 000</b>	<b>106 377 000</b>

## Not 8 Inventarier, maskiner och anslutningsavgifter

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Maskiner	10 783	10 783
-Släpkärra	14 995	14 995
-Datorer	13 317	13 317
-Inventarier	96 814	96 814
-Nyanskaffningar under året, boxar	546 200	-
	<u>682 109</u>	<u>135 909</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-83 293	-65 953
-Årets avskrivning enligt plan	-69 458	-17 340
	<u>-152 751</u>	<u>-83 293</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>529 358</b>	<b>52 616</b>

## Not 9 Kassa och bank

Handelsbanken Södertälje	1 828 126	9 834 622
Handelsbanken Södertälje Swish-konto	54 950	32 747
Handelsbanken Södertälje Placeringskonto	10 000 000	-
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Sthlm AB	3 484 595	5 099 514
<b>Summa</b>	<b>15 367 671</b>	<b>14 966 883</b>

## Not 10 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2022-12-31	Skuldbelopp 2021-12-31
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	2023-10-30	1,10%	5 800 000	5 800 000
Stadshypotek	2024-10-30	1,26%	3 600 000	3 600 000
			<u>42 180 121</u>	<u>42 180 121</u>
Långfristig del			36 380 121	42 180 121
Kortfristig del			5 800 000	-
Kommande års planerade amortering			-	-
			<u>42 180 121</u>	<u>42 180 121</u>

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

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>49 000 000</u>	<u>49 000 000</u>
Summa ställda säkerheter	<u>49 000 000</u>	<u>49 000 000</u>

### Not 12 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser		

### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

---

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

## Underskrifter

Södertälje 2023 -05-02

Gabriel Örs



Ram Al Badri



Saif Matlob



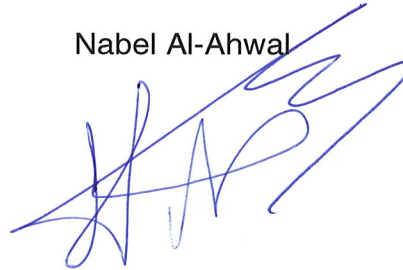
Johan Yayo




Ayad Habib Kaspö



Nabel Al-Ahwal



Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-02



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 resultatet 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 driftkostnader, 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 pantar* 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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till 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.

#### *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 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 2022 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns 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 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:

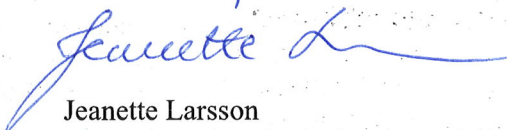
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsd 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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 2/5 - 2023



Jeanette Larsson

Auktoriserad Redovisningskonsult/Av föreningen vald revisor