

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Brf Glashyttan 4
Org nr: 7696301527



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	5
Balansräkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	8



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Glashyttan 4 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-05-30. Nuvarande stadgar registrerades 2021-11-29.

Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 414 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 252 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger Fastigheten Örebro Almby 13:820 i Örebro Kommun. På fastigheten finns 2 radhus med totalt 12 lägenheter (6 st i varje). Samtliga lägenheter får tillgång till separat carport i anslutning till bostaden samt egen uteplats. Fastigheternas adress är Tallsoppsvägen 3,5,7,9,11,13,15,17,19,21,23,25.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Bergslagen. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
5 rum och kök	12

Total tomtarea 5 467 m²
Total bostadsarea 1 734 m² *hw*

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 0 tkr och planerat underhåll för 0 tkr

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

I underhållsplanen uppgår underhållskostnaden för de närmaste 46 åren till totalt 10 269 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 223 tkr. Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 223 tkr. Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Mandat t.o.m ordinarie stämma</u>
Johan Linge	Ordförande	2023
Jonas Karlberg	Sekreterare	2024
Daniel Malmborg	Vice ordförande	2024
Erik Westman	Ledamot	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

BoRevison

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat om en höjning av avgiften med 1395kr/hushåll fom 2023-03-01.

Senaste höjningen av avgiften skedde 2022-07-01 med 200kr/hushåll.

Under året har montage av snörasskydd, takstegar samt taksäkerhetsanordning färdigställts.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 22 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 21 personer. *hw*

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	766	752	755	762	752
Resultat efter finansiella poster	-162	-72	-90	-29	-26
Soliditet %	56	56	56	55	55
Lån, kr/m ²	11	11	12	12	12

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Fritt			
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	25 540 000	369 037	-567 354	-72 180
Disposition enl. årsstämmobeslut			-72 180	72 180
Reservering underhållsfond		223 300	-223 300	
Årets resultat				-162 027
Vid årets slut	25 540 000	592 337	-862 834	-162 027

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-639 535
Årets resultat	-162 027
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-223 300
Summa	-1 024 862

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 024 862**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer. *hw*

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	766 416	752 016
Övriga rörelseintäkter	Not 3	578	476
Summa rörelseintäkter		766 994	752 492
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-118 961	-132 563
Övriga externa kostnader	Not 5	-54 463	-49 081
Personalkostnader		-31 277	-31 078
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-414 274	-394 939
Summa rörelsekostnader		-618 974	-607 661
Rörelseresultat		148 020	144 831
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		5 541	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-315 588	-217 011
Summa finansiella poster		-310 047	-217 011
Resultat efter finansiella poster		-162 027	-72 180
Årets resultat		-162 027	-72 180 <i>hw</i>

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	44 850 329	44 974 602
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 7	0	130 500
Summa materiella anläggningstillgångar		44 850 329	45 105 102
Summa anläggningstillgångar		44 850 329	45 105 102
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		12 720	14 371
Övriga fordringar		55	55
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 389	29 011
Summa kortfristiga fordringar		43 164	43 437
Kassa och bank			
Kassa och bank		219 341	44 655
Summa kassa och bank		219 341	44 655
Summa omsättningstillgångar		262 505	88 092
Summa tillgångar		45 112 834	45 193 194 <i>hw</i>

Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	25 540 000	25 540 000	
Fond för yttre underhåll	592 337	369 037	
Summa bundet eget kapital	26 132 337	25 909 037	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-862 835	-567 354	
Årets resultat	-162 027	-72 180	
Summa fritt eget kapital	-1 024 862	-639 535	
Summa eget kapital	25 107 475	25 269 502	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 8	6 558 745	0
Summa långfristiga skulder		6 558 745	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 8	13 369 491	19 705 046
Leverantörsskulder		9 679	9 274
Övriga skulder		0	14 523
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		67 444	194 849
Summa kortfristiga skulder		13 446 614	19 923 692
Summa eget kapital och skulder		45 112 834	45 193 194

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Installationer på egen fastighet	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar. *lw*

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	762 480	748 080
Hyror, övriga	3 936	3 936
Summa nettoomsättning	766 416	752 016

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Övriga ersättningar	2 174	476
Övriga rörelseintäkter	-1 596	0
Summa övriga rörelseintäkter	578	476

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	-32 106	-30 685
Obligatoriska besiktningar	-15 000	-35 525
Förbrukningsinventarier	0	-1 048
Vatten	-50 706	-47 592
Sophantering och återvinning	-21 149	-17 713
Summa driftskostnader	-118 961	-132 563

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-32 958	-31 921
Arvode, yrkesrevisorer	-13 250	-12 235
Övriga förvaltningskostnader	-799	-1 599
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 657	-476
Bankkostnader	-4 800	-2 850
Summa övriga externa kostnader	-54 463	-49 081

Not 6 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	39 493 935	39 493 935
Mark	7 506 065	7 506 065
	47 000 000	47 000 000
Årets anskaffningar		
Installationer på egen fastighet	290 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	47 290 000	47 000 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 025 398	-1 630 458
Installationer på egen fastighet	0	0
	-2 025 398	-1 630 458
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-394 939	-394 932
Installationer på egen fastighet	-19 334	
	-414 273	-394 932
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 439 671	-2 025 398
Restvärde enligt plan vid årets slut	44 850 329	44 974 602
Varav		
Byggnader	37 073 598	37 468 537
Mark	7 506 065	7 506 065
Installationer på egen fastighet	270 666	
Totalt taxeringsvärde	24 456 000	24 456 000
<i>varav byggnader</i>	<i>19 056 000</i>	<i>19 056 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 400 000</i>	<i>5 400 000</i> <i>hw</i>

Not 7 Pågående ny- och ombyggnation

	2022-12-31	2021-12-31
Pågående arbeten under året, snörasskydd	0	130 500
Vid årets slut	0	130 500

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	19 928 236	19 705 046
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-13 285 491	-19 705 046
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-84 000	
Långfristig skuld vid årets slut	6 558 745	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2022-12-28	19 705 046,00	-19 705 046,00	0,00	0,00
SWEDBANK	1,09%	2023-03-24	0,00	6 719 745,00	77 000,00	6 642 745,00
SWEDBANK	1,09%	2023-03-24	0,00	6 719 746,00	77 000,00	6 642 746,00
SWEDBANK	2,11%	2027-03-25	0,00	6 719 745,00	77 000,00	6 642 745,00
Summa			19 705 046,00	454 190,00	231 000,00	19 928 236,00

*Senast kända räntesatser

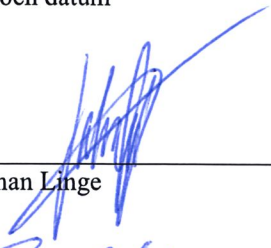
Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 84 000 kr och omsätta lån för 13 285 491. Med nyupptagna lån 2023 så kommer föreningen att faktiskt amortera 252 000 kr.

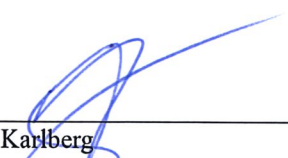
Not Ställda säkerheter

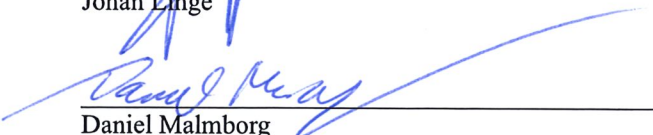
	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	21 460 000	21 460 000 <i>mw</i>

Styrelsens underskrifter

ÖREBRO 2023-02-21
Ort och datum

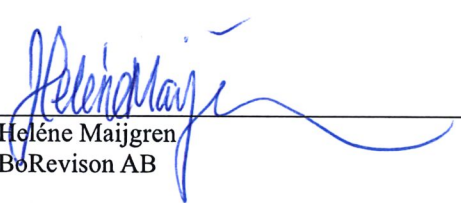

Johan Linge


Jonas Karlberg


Daniel Malmberg


Erik Westman

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-03-02


Heléne Maijgren
BoRevison AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Glashyttan 4, org.nr. 769630-1527

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Glashyttan 4 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 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.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är inte med namn vald av stämman.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.


Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat. 

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Glashytan 4 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande 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:

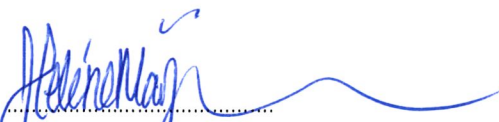
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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.

Örebro den 2 / 3 2023


Heléne Maijgren
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

