

# Årsredovisning

för

## Brf Glasbruket i Majorna

769634-4360

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Glasbruket i Majorna i Göteborg upprättar härmed redovisning för föreningens verksamhet med räkenskapsår från  
2023-01-01 - 2023-12-31

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i kronor (kr).

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen för Brf Glasbruket i Majorna får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen registrerades 2017-04-04 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och, eller lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen är inte ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) men beräknas bli det under nästa räkenskapsår.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

Olle Kruus	ordförande
Åke Ahlinder	ordinarie ledamot
Denis Matenda	ordinarie ledamot
Lars Karlsson	suppleant

Styrelsen har under perioden hållit en ordinarie föreningsstämma och nio styrelsemöten.

### Revisor

KPMG AB

### Firmateckning

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

### Fastigheter

Föreningen har uppfört på fastigheten Göteborg Sandarna 28:4 ett flerbostadshus med 136 lägenheter vilka samtliga upplåts med bostadsrätt och adress Fixfabrikens gata 2-6, Walter Bengtssons gata 1-7, Spanjolettgatan 11-13, Lantvärnsgatan 10. Föreningen disponerar 42 garageplatser samt i parkeringsplats i fastigheten.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

### Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår också kollektiv bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

## Underhåll

Ingen underhållsplan har ännu upprättats för fastigheten.

## Avtal

Föreningen har tecknat avtal om att hyra ut lokalen till 24 Seven Vending Sweden AB.

Föreningen har skrivit tilläggsavtal till andelsöverlåtelseavtal att uppföra elbilsaddboxar och företaget North Project Solutions AB kommer uppföra och administrera elbilsaddboxarna.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avräkningsdagen för föreningen är 2023-12-31. För tiden fram till avräkningsdagen svarar Balder Projektutveckling AB för samtliga kostnader (dock ej avskrivningar), och intäkter. Avräkningsdagen definieras i sexpartsavtalet och infaller närmaste kvartalsskifte, dock minst en månad, efter det att godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten har skett. Således avräknas kostnader och intäkter för föreningen under räkenskapsåret gentemot Balder Projektutveckling AB. I sexpartsavtalet har Balder Bostadsgaranti AB åtagit sig att förvärva osålda lägenheter som föreningen på avräkningsdagen inte upplåtit med bostadsrätt till slutlig bostadsrättsköpare.

## Tvist AF Bygg

Fixtrean ek förening och AF Bygg Göteborg AB ingick under 2020 ett entreprenadavtal avseende nybyggnation av flerbostadshus ("entreprenaden") på fastigheten Göteborg Sandarna 28:4. Samtliga rättigheter och skyldigheter enligt entreprenadavtalet övergick sedermera till Föreningen i samband med att Fixtrean ek förening upplöstes genom fusion och uppgick i Föreningen. Samtliga rättigheter och skyldigheter enligt entreprenadavtalet har vidare övergått från AF Bygg Göteborg AB till AF Bygg Väst AB ("AF").

Entreprenaden har ett fast pris och kontraktssumman uppgår till 209 850 000 kronor. ABT 06 är avtalat standardavtal.

Entreprenaden godkändes under hösten 2023. Enligt besiktningsprotokoll kvarstod dock flera entreprenadfel och såvitt vi känner till kvarstår fortsatt flera entreprenadfel per dags datum. Mellan parterna råder meningsskiljaktigheter avseende när/hur entreprenadfelet ska avhjälpas.

Under 2023 har Föreningen och AF fört diskussioner avseende entreprenaden och dess slutförande. Juridisk rådgivare har biträtt Föreningen löpande i vissa av dessa frågor, exempelvis avseende Föreningens rätt att hålla inne medel samt avseende viteskrav mot AF för primärt förseningar i entreprenaden.

Den 6 oktober 2023 mottog Föreningen ett kravbrev från AF avseende entreprenaden. AF:s sammanlagda krav mot Föreningen uppgick enligt kravbrevet till drygt 79 000 000 kronor exklusive dröjsmålsränta och moms. Kravet avser bland annat ersättning för ett 20-tal ÅTA-arbeten, merkostnader för förlängd etablering, forceringskostnader samt oförutsedda prisökningar.

Under 2023 har Föreningen i sin tur framställt viteskrav mot AF. Den 15 december 2023 besvarade och bestred Föreningen, med juridiskt biträde, AF:s kravbrev. Föreningen framställde även vissa ytterligare viteskrav samt krav på återbetalning av för mycket erlagd moms. Föreningens sammanlagda krav mot AF uppgår enligt svarsbrevet till drygt 138 000 000 kronor, exklusive dröjsmålsränta (som Föreningen också kräver).

Föreningen har under början av 2024 även framställt krav mot AF:s norska moderbolag AF Gruppen ASA, som enligt en entreprenadgaranti gått i borgen så som för egen skuld för AF Bygg Göteborg AB:s åtaganden i entreprenaden. AF Gruppen ASA:s åtagande är begränsat till 20 985 000 kronor fram till

dess entreprenaden slutbesiktigats och godkänts samt därefter till 10 492 500 kronor under fem år Det är oklart om borgensåtagandet gäller för AF:s åtaganden i entreprenaden. För närvarande har AF Gruppen ASA inte gjort någon invändning avseende detta.

Twisten med AF befinner sig fortfarande i ett relativt tidigt skede. Ingen part har lämnat in en stämningsansökan till domstol. AF har ännu inte bemött flera delar av Föreningens krav och flera av AF:s krav saknar utvecklade grunder. Det är därför i nuläget inte möjligt att med någon större säkerhet göra en bedömning av den troliga utgången i tvisten eller det ekonomiska utfallet av den. Parterna haft återkommande kontakter om förlikning som skulle bestå i att Föreningen erlägger viss betalning till AF. Men parterna har hittills inte kunnat enas om förlikningslikvidens storlek och parterna tycks stå långt ifrån varandra.

I upprättad årsredovisning som avslutar räkenskapsåret 2023-12-31 har tvistiga fordringar och skulder bokförts som fordran respektive skuld. För den del som föreningens krav överstiger AFs krav har reserverat som osäker i bolagets årsredovisningen eftersom utfallet av tvisten är fortsatt osäker samt i ett tidigt skede.

Föreningen har skrivit avtal med entreprenören Tuve Byggservice AB, org. nr 556333-9745, enligt vilket Tuve Byggservice AB ska utföra arbeten bestående i avhjälpande av sådana fel i AF Bygg Väst ABs totalentreprenad som AF Bygg Väst AB inte avhjälpes, samt i förekommande fall vissa ytterligare arbeten därutöver i projektet, samt ett avtal med Balder Projektutveckling AB, org. nr 556699-9412, där föreningen överlämnar all beslutanderätt respektive praktisk hantering rörande kravet från AF Bygg Väst AB till Balder Projektutveckling AB. Enligt avtalet med Balder Projektutveckling AB åtar sig Balder Projektutveckling AB uppdraget på egen bekostnad och eget ansvar och åtar sig samtidigt att, i förhållande till föreningen, i sin helhet ansvara för den eventuella ersättning som föreningen kan komma att bli skyldig att erlägga till AF Bygg Väst AB. Vidare åtar sig Balder Projektutveckling AB att i sin helhet ansvara för den ersättning som föreningen ska erlägga till Tuve Byggservice AB för sådana arbeten som Balder Projektutveckling AB instruerat Tuve Byggservice AB att genomföra enligt ovan nämnda entreprenadavtal, samt ansvarar Balder Projektutveckling AB för samtliga kostnader för det juridiska ombud som hanterar kravet från AF Bygg Väst AB för föreningens räkning. Slutligen framgår av avtalet med Balder Projektutveckling AB att rätten till den eventuella ersättning AF Bygg Väst AB med anledning av kravet är skyldig att erlägga till föreningen genom t ex förlikning, domstols- eller skiljedom, i sin helhet ska tillfalla Balder Projektutveckling AB.

Den 17 oktober 2023 så brann det i föreningens byggnad i en yta där vindsförråd finns och 13 lägenheter fick evakueras. Det kom in vatten in i lägenheterna efter brandsläckning. Takkonstruktion blev skadad. Branden har både polisanmälts samt anmälts till föreningens försäkringsbolag Trygg-Hansa. Trygg-Hansa kommer bekosta alla skador förutom självrisk.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Under 2024 beräknas föreningen att lämnas över från byggandestyrelse till en boendestyrelse.

Gällande tvisten med AF sker fortsatt dialog mellan ombud. Ingen part har lämnat in en stämningsansökan till domstol.

En läcka har upptäckts där föreningen hävdar garanti men AF nekar, föreningen kommer skriva avtal med en annan leverantör om att undersöka och åtgärda läckan samt tilläggsavtal med Balder som står alla kostnader, för att sedan lägga till summan tillsammans med befintligt krav mot AF. Då skadan har skett nyligen och omfattningen av skadan är osäker så är det svårt att för tillfället uppskatta totalkostnaden för att åtgärda felet

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar var i början av året 47 stycken och per 2023-12-31 246 st.

## Föreningens ekonomi

Samtliga insatser och upplåtelseavgifter om 557 970 000 kr är nu inbetalda till föreningen. Beräknad slutlig anskaffningskostnad beräknas bli 700 480 500 kr.

Föreningens lån på 142 810 500 kr är placerade hos SEB. Föreningen har ett avtal med Balder Projektutveckling gällande räntekompensation om 352 266 kronor.

## Avtal

Föreningen har tecknat avtal med SBC gällande ekonomisk och teknisk förvaltning samt fastighetskötsel och städ.

Andelsöverlåtelseavtalet skrevs på den 29 april 2021, mellan föreningen och Balder Projekt i Stockholm Holding AB, Balder Projekt i Göteborg Holding AB och Balder Projekt i Öresund Holding AB som avser köp av samtliga andelar i Fixtrean ekonomisk förening, som i sin tur ägde fastigheten Sandarna 28:4. Föreningen har tagit över ett ingånget totalentreprenadavtal med AF Bygg Göteborg AB om att uppföra bostadshus om 4 till 14 våningar med 136 bostadsrättslägenheter, en lokal samt ett underjordiskt garage på föreningens mark, samt ett uppdragsavtal mellan Balder Projektutveckling AB och den ekonomiska föreningen, som har till uppdrag att projektutveckla, genom att tex upphandla entreprenör, mäklare, arkitekt samt övriga relevanta leverantörer så att byggnationen kan bli färdigställd. Fixtrean ekonomisk förening har fusionerats in i Brf Glasbruket i Majorna.

Föreningen har skrivit på ett sexpartsavtal med Balder Projekt i Stockholm Holding AB (org.nr. 556677-5093), Balder Projekt i Göteborg Holding AB (org.nr. 556791-7421), Balder Projekt i Öresund Holding AB (org.nr. 556660-5639), Balder projektutveckling AB (org.nr.556699-9412) och Balder Bostadsgaranti AB (org.nr. 556730-2061) den 7 maj 2021 avseende projektutveckling och garantier.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	547
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 802
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 464
Sparande per kvm (kr/kvm)	0
Räntekänslighet (%)	26
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	59
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	38

Inflyttning skedde under 2023 vilket innebär att nyckeltalen inte avser hela året.

## Upplysning vid förlust

I årets förlust ingår avskrivning med 3 312 315 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet.

## Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	88 641	0	0	0	<b>88 641</b>
Ökning av insatskapital	469 329	239			<b>469 568</b>
Disposition av föregående års resultat:		0	0		<b>0</b>
Årets resultat				-3 312	<b>-3 312</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>557 970</b>	<b>239</b>	<b>0</b>	<b>-3 312</b>	<b>554 897</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande medel i kr

Årets förlust - 3 312 315 kr

**Summa -3 312 315 kr**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

**Att balansera i ny räkning 3 312 315 kr**

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	6 030 294	49 721
Övriga intäkter	3	8 046 959	10 083 990
		<b>14 077 254</b>	<b>10 133 711</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga kostnader/reparationer	4	-238 164	0
Fastighetsavgift/skatt		-87 898	-807 172
Driftskostnader	5	-1 428 897	-78 830
Övriga kostnader	6	-8 070 859	-1 681 942
Personalkostnader	7	-143 134	-14 514
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 312 315	0
		<b>-13 281 267</b>	<b>-2 582 458</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>795 986</b>	<b>7 551 253</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 829	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 120 130	-7 551 253
		<b>-4 108 301</b>	<b>-7 551 253</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 312 315</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 312 315</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 312 315</b>	<b>0</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8, 9	697 168 185	298 031 751
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	0	275 486 675
		<b>697 168 185</b>	<b>573 518 426</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>697 168 185</b>	<b>573 518 426</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		78 926 525	0
Övriga fordringar	11	76 659 086	24 456 491
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	133 256	0
		<b>155 718 867</b>	<b>24 456 491</b>
<i>Kassa och bank</i>		3 233 832	143 112
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>158 952 699</b>	<b>24 599 603</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>856 120 884</b>	<b>598 118 029</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		557 970 000	88 640 750
Fond för yttre underhåll		239 052	0
		<b>558 209 052</b>	<b>88 640 750</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-3 312 315	0
		<b>-3 312 315</b>	<b>0</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>554 896 737</b>	<b>88 640 750</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	107 107 875	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>107 107 875</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	35 524 112	0
Leverantörsskulder		72 863 916	83 623
Övriga skulder	14	30 795 939	503 660 727
Aktuella skatteskulder		895 070	807 934
Inbetalt driftförskott (avräkning)		5 584	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	54 031 651	4 924 995
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>194 116 272</b>	<b>509 477 279</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>856 120 884</b>	<b>598 118 029</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	16	-3 312 315	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 312 315	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-78 926 525	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-9 750 510	-11 248 849
Förändring av leverantörsskulder		72 780 294	-1 272 469
Förändring av kortfristiga skulder		-179 061 253	4 086 413
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-194 957 994</b>	<b>-8 434 905</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-126 962 074	-80 062 733
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-126 962 074</b>	<b>-80 062 733</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		142 631 987	0
Amortering av lån		-287 189 500	0
Medlemsinsatser och fondavsättning		469 568 302	88 640 750
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>325 010 789</b>	<b>88 640 750</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>3 090 721</b>	<b>143 112</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		143 112	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>3 233 833</b>	<b>143 112</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bostadsrättsföreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnad stomme och grund	100 år
Värme, Sanitet ( VS)	50 år
Elinstallationer	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Tak	40 år
Ventilation	25 år
Hiss	40 år
Styr- och övervakning	15 år
Balkonger	100 år
Restpost	50 år

#### *Komponentindelning*

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

### Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

#### *Kundfordringar/kortfristiga fordringar*

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### *Låneskulder och leverantörsskulder*

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av

instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

### Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 878 178	48 281
Årsavgifter lokaler	13 938	0
Varmvatten	70 678	0
EL	210 966	0
Hyror garage och parkeringsplatser	438 457	0
Övriga intäkter, bredband, pantförskrivning, överlåtelseavgift	418 077	1 440
	<b>6 030 294</b>	<b>49 721</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme.

### Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Ersättning från Balder Projektutveckling AB	8 046 959	10 083 985
	<b>8 046 959</b>	<b>10 083 985</b>

#### Not 4 Övriga kostnader/reparationer

	2023	2022
Bostäder	6 353	0
Hiss	70 741	0
Gemensamma utrymmen	153 232	0
Portar	4 763	0
Övriga installationer	3 075	0
	<b>238 164</b>	<b>0</b>

#### Not 5 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsförsäkring	10 465	78 830
Kabel TV Bredband	239 275	0
Fastighetsskötsel	61 745	0
Serviceavtal	141 156	0
El	418 666	0
Vatten	177 765	0
Fjärrvärme	61 282	0
Avfall	314 305	0
Hyra parkering/lokaler	3 738	0
Förbrukningsmaterial	500	0
	<b>1 428 897</b>	<b>78 830</b>

#### Not 6 Övriga kostnader

	2023	2022
Marknadsföringskostnader	805 787	1 542 720
Avräkningskostnader Fastighets AB Balder	6 496 200	64 851
Förvaltningsarvode	708 025	39 996
Revision	25 000	34 375
Självrisker	26 200	0
Kommunala avgifter	7 932	0
Kredit- och inkassokostnader	1 715	0
	<b>8 070 859</b>	<b>1 681 942</b>

#### Not 7 Personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

##### Löner och andra ersättningar

Styrelsearvode	143 134	14 514
	<b>143 134</b>	<b>14 514</b>

##### Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	<b>143 134</b>	<b>14 514</b>
--	----------------	---------------

### Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	298 031 751	298 031 751
Omklassificering	402 448 749	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>700 480 500</b>	<b>298 031 751</b>
Årets avskrivningar	-3 312 315	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 312 315</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>697 168 185</b>	<b>298 031 751</b>

### Not 9 Tvist

Fordringar samt skulder gentemot entreprenören har bokförts enligt följande:  
Föreningens erhållna krav från entreprenören samt utställda krav mot entreprenören har bokförts mot byggnad och mark och motkonterats kundfordring respektive leverantörsskuld. Föreningens utställda krav mot entreprenören överstiger erhållna krav – av försiktighetskäl har den överstigande delen reserverats som osäkra fordringar.

### Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	275 486 675	195 423 942
Inköp	0	80 062 733
Omklassificeringar	-275 486 675	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>275 486 675</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>275 486 675</b>

### Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkningskonto Balder Projektutveckling AB	75 777 843	24 456 491
Skattekonto	881 243	0
	<b>76 659 086</b>	<b>24 456 491</b>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkringspremie	98 107	0
Övriga förutbet kostn, uppl intäkter	35 149	0
	<b>133 256</b>	<b>0</b>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB Lån 48079032	5,11	2024-10-28	35 524 112	0
SEB Lån 48079067	4,87	2025-10-28	35 702 625	0
SEB Lån 48079075	4,73	2026-10-28	35 702 625	0
SEB Lån 48079083	4,65	2027-10-28	35 702 625	0
			<b>142 631 987</b>	<b>0</b>

Kortfristig del av långfristig skuld 35 524 112

### Not 14 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Inbetalda förskott	0	10 900 000
Reversskulder till Balder Projekt i Göteborg Holding AB	0	286 615 121
Reversskulder till Balder Projekt i Stockholm Holding AB	0	287 190
Reversskulder till Balder Projekt i Öresund Holding AB	0	287 189
Avräkningskonto Fastighets AB Balder	19 000 919	200 258 344
Avräkningskonto Balder Projektutveckling AB	11 795 020	5 298 819
	<b>30 795 939</b>	<b>503 646 663</b>

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	38 350	4 793 863
Manuellt konto periodisering hyror	882 328	94 109
Upplupna driftskostnader	82 028	0
Övriga upplupna kostnader och förutbet intäkter - Balder	53 028 944	37 023
	<b>54 031 650</b>	<b>4 924 995</b>

### Not 16 Räntor och utdelningar

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	11 829	0
Erlagd ränta	8 875 643	7 550 491
	<b>8 887 472</b>	<b>7 550 491</b>

### Not 17 Eventualtillgångar

Täckning från Balder - Föreningen samt fem olika Balder-bolag har den 18 oktober 2023 ingått ett avtal. Avtalet utgör ett tilläggsavtal till ett tidigare avtal som ingicks mellan samma parter 2021. Av nämnda tilläggsavtal framgår i nu relevant hänseende bland annat följande. Balder Projektutveckling AB har rätt och skyldighet att för Föreningens räkning driva tvisten mot AF och för Föreningens räkning hantera krav på vite jämte räntor och ersättning för bland annat rättegångskostnader mot AF avseende ansvar för alla typer av förseningar i enlighet med entreprenadavtalet. Den eventuella ersättning som Föreningen kan komma att bli skyldigt att erlägga till AF med anledningen av tvisten ska Balder Projektutveckling AB i sin helhet ansvara för i relation till Föreningen. Omvänt ska rätten till den eventuella ersättning som AF kan komma att bli skyldigt att erlägga till Föreningen med anledning av tvisten tillfalla Balder Projektutveckling AB. Tilläggsavtalet begränsar sålunda Föreningens ekonomiska risk för tvisten med AF.

### Not 18 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Säkerheter</b>		
Fastighetsinteckning	142 810 500	0
	<b>142 810 500</b>	<b>0</b>

Göteborg den dag som framgår av elektronisk signatur

Olle Kruus  
Ordförande

Denis Matenda

Åke Ahlinder

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

KPMG AB

Henrik Blom  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Glasbruket i Majorna, org. nr 769634-4360

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Glasbruket i Majorna för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Upplysning av särskild betydelse

Vi vill fästa uppmärksamheten på årsredovisningens förvaltningsberättelse, avsnittet "Väsentliga händelser under räkenskapsåret" samt not 9 Tvist och not 17 Eventualtillgångar där det framgår information gällande entreprenörens krav samt föreningens motkrav avseende den entreprenad som avser nybyggnation av föreningens flerbostadshus. Vi har inte modifierat vårt uttalande i detta avseende.

### 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 upp-lyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av elektronisk signatur

KPMG AB

Henrik Blom  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## DENIS MATENDA

Underskrivare 1

Serienummer: 084f08f4185296[...]173ba65798cdf

IP: 81.234.xxx.xxx

2024-06-10 15:20:01 UTC



## KARL ÅKE AHLINDER

Underskrivare 1

Serienummer: 74635c253917b8[...]b9cca260ab449

IP: 188.151.xxx.xxx

2024-06-11 07:58:41 UTC



## Raivo Olle Kruus

Ordförande

Serienummer: 26fe9721da3099[...]4891d6da8816f

IP: 46.252.xxx.xxx

2024-06-11 08:03:34 UTC



## HENRIK BLOM

Revisor

Serienummer: 65f98e44c69ec8[...]4d36575adbd21

IP: 195.84.xxx.xxx

2024-06-11 08:24:36 UTC



Penneo dokumentnyckel: 0B52E-J5XH0-35AP3-WYPEG-AOW22-ZAVW1

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>