



Välkommen till årsredovisningen för Brf Glasbruket i Majorna

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-04-04. Föreningens nuvarande stadgar registrerade 2017-12-11 och den ekonomiska planen registrerades 2022-08-23 hos Bolagsverket,

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sandarna 28:4	2023	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2022

Föreningen har 136 bostadsrätter om totalt 9 861 kvm och lokaler om totalt 1 280 kvm.

Styrelsens sammansättning

Farid Nikoukari	Ordförande
Sandra Bowall	Styrelseledamot
Tom Truedson	Styrelseledamot
Victor Lidberg	Styrelseledamot
Lars Jarlros	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening

Revisorer

KPMG AB Auktoriserad revisor Henrik Blom

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I början av året 2024-01-01 justerade byggande styrelse upp årsavgifterna med 28%.

Överlämning från byggstyrelse till boendestyrelse skedde 2024-06-27.

Efter en omläggning av lånen hos SEB har årsavgifterna kunnat sänkas med 15% från 2025-01-01.

Diskussioner med Balder om garantiärenden fortlöper.

Övriga uppgifter

Twisten med AF Bygg Väst AB är löst. Balder Projektutveckling AB har hållit föreningen skadefri i enlighet med avtal mellan Föreningen och Balder Projektutveckling AB.

Vattenläckan som uppstod och omskrivs i årsredovisningen 2023 har åtgärdats.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 246 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 238 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	31 217 197	6 030 294	48 288	-
Resultat efter fin. poster	-5 788 023	-3 312 315	-	-
Soliditet (%)	77	65	-	-
Yttre fond	587 167	239 052	-	-
Taxeringsvärde	431 314 000	431 314 000	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 055	547	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	25,4	38	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 410	14 464	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 754	12 802	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	75	0	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	82	51	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	52	6	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	150	59	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,42	-	-	-
Räntekänslighet (%)	13,70	26,53	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 585 036 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör en förlust under året vilket innebär att det kan bli svårare att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Föreningens styrelse arbetar aktivt för att sänka föreningens kostnader för att inte behöva höja avgifterna mer än nödvändigt.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	423 888 649	-	-	423 888 649
Upplåtelseavgifter	134 081 351	-	-	134 081 351
Fond, yttre underhåll	239 052	-	348 115	587 167
Balanserat resultat	0	-3 312 315	-348 115	-3 660 430
Årets resultat	-3 312 315	3 312 315	-5 788 023	-5 788 023
Eget kapital	554 896 737	0	-5 788 023	549 108 714

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 312 315
Årets resultat	-5 788 023
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-348 115
Totalt	-9 448 453

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-9 448 453

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	31 217 197	6 030 294
Övriga rörelseintäkter	3	9 555 027	8 046 959
Summa rörelseintäkter		40 772 225	14 077 254
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-31 148 637	-1 718 409
Övriga externa kostnader	9	-2 411 101	-8 107 409
Personalkostnader	10	-57 300	-143 134
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 624 624	-3 312 315
Summa rörelsekostnader		-40 241 662	-13 281 267
RÖRELSERESULTAT		530 563	795 986
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 438	11 829
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-6 337 023	-4 120 130
Summa finansiella poster		-6 318 585	-4 108 301
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 788 023	-3 312 315
ÅRETS RESULTAT		-5 788 023	-3 312 315

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	690 543 561	697 168 185
Summa materiella anläggningstillgångar		690 543 561	697 168 185
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		690 543 561	697 168 185
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		23 341 285	56 323 797
Övriga fordringar	13	3 637 842	41 655 852
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	241 677	60 973 121
Summa kortfristiga fordringar		27 220 804	158 952 770
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 429	-70
Summa kassa och bank		4 429	-70
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		27 225 234	158 952 700
SUMMA TILLGÅNGAR		717 768 795	856 120 885

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		557 970 000	557 970 000
Fond för yttre underhåll		587 167	239 052
Summa bundet eget kapital		558 557 167	558 209 052
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 660 430	0
Årets resultat		-5 788 023	-3 312 315
Summa ansamlad förlust		-9 448 453	-3 312 315
SUMMA EGET KAPITAL		549 108 714	554 896 737
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 18	141 382 396	107 107 875
Summa långfristiga skulder		141 382 396	107 107 875
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 18	714 052	35 524 112
Leverantörsskulder		25 385 094	72 863 917
Skatteskulder		53 140	895 070
Övriga kortfristiga skulder		19 385	30 801 523
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 106 013	54 031 651
Summa kortfristiga skulder		27 277 684	194 116 273
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		717 768 795	856 120 885

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	530 563	795 986
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	6 624 624	3 312 315
	7 155 187	4 108 301
Erhållen ränta	18 438	11 829
Erlagd ränta	-6 428 223	-4 120 130
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	745 402	0
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	132 126 206	-131 262 376
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-131 491 133	-350 885 119
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 380 475	-482 147 495
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-126 962 074
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-126 962 074
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	469 568 302
Upptagna lån	0	142 631 987
Amortering av lån	-981 735	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-981 735	612 200 289
ÅRETS KASSAFLÖDE	398 740	3 090 720
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 233 832	143 112
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 632 573	3 233 832

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Glasbruket i Majorna har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har upprättats med stöd av en annan mall än tidigare år, vilket kan innebära att poster i balans- och resultaträkningen kan ha bytt plats. Det har även gjorts för föregående år, för jämförbarhetens skull.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund, Balkonger	100 år
Värme, Sanitet, Fasad, Fönster	50 år
Elinstallationer, Tak, Hiss	40 år
Ventilation	25 år
Styr- och övervakning	15 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	9 448 140	4 891 012
Hysesintäkter lokaler, moms	69 186	0
Hysesintäkter garage	781 509	0
Hysesintäkter p-plats	17 400	438 457
Deb. fastighetsskatt, moms	5 520	1 104
Bredband	336 192	0
Hyses-/avgiftsbortfall lokaler, moms	-15 064	0
Varmvatten, moms	176 735	70 678
El, moms	429 950	210 966
Elintäkter laddstolpe moms	11 890	0
Övriga intäkter	6 182	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	700	0
Övernattnings-/gästlägenhet	4 550	0
Påminnelseavgift	1 080	0
Dröjsmålsränta	827	0
Pantsättningsavgift	11 316	0
Överlåtelseavgift	12 897	0
Administrativ avgift, moms	294	0
Administrativ avgift	980	0
Andrahandsuthyrning	10 516	0
Övriga fakturerade kostnader	0	418 077
Vidarefakturerade kostnader	212 991	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	19 693 403	0
Öres- och kronutjämning	4	-0
Summa	31 217 197	6 030 294

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Fakturerade kostnader	6 376 903	0
Vidarefakturerade kostnader, moms 25%	724 512	0
Övriga intäkter	2 367 610	0
Försäkringsersättning	85 363	0
Återbäring försäkringsbolag	639	0
Övriga intäkter, moms	0	8 046 959
Summa	9 555 027	8 046 959

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	0	375
Fastighetsskötsel utöver avtal	46 497	27 519
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	19 900	0
Städning enligt avtal	0	26 307
Städning utöver avtal	938	0
Besiktningar	3 359	0
Bevakning	0	5 375
Garage/parkering	21 504	3 738
Snöröjning/sandning	24 916	7 544
Serviceavtal	38 273	135 781
Förbrukningsmaterial	429	500
Summa	155 816	207 139

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	8 947 909	337 350
Försäkringsärende	2 613	0
Källarutrymmen	2 238	0
Vind	4 656	0
Dörrar och lås/porttele	73 103	4 763
VVS	10 248	0
Värmeanläggning/undercentral	3 540	0
Ventilation	0	3 075
Hissar	67 055	70 741
Mark/gård/utemiljö	0	314 305
Garage/parkering	3 238	0
Vattenskada	125 219	0
Skador/klotter/skadegörelse	129 238	0
Summa	9 369 057	730 234

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	18 686 000	0
Entr/trapphus	238 636	0
Mark/gård/utemiljö	168 000	0
Garage/parkering	125 500	0
Summa	19 218 136	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	816 429	418 666
Uppvärmning	516 710	61 282
Vatten	338 087	0
Sophämtning/renhållning	260 138	0
Summa	1 931 364	479 948

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	107 654	10 465
Självrisk	26 200	0
Bredband	287 271	202 725
Fastighetsskatt	53 140	430 156
Korr. fastighetsskatt	0	-342 258
Summa	474 265	301 088

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	2 878	1 715
Tele- och datakommunikation	543	36 550
Juridiska åtgärder	1 683 952	26 200
Inkassokostnader	4 453	0
Revisionsarvoden extern revisor	83 250	25 000
Föreningskostnader	73 500	0
Förvaltningsarvode enl avtal	441 321	0
Överlåtelsekostnad	15 398	0
Pantsättningskostnad	10 887	0
Administration	11 417	7 932
Konsultkostnader	83 502	1 513 812
Övriga externa kostnader	0	6 496 200
Summa	2 411 101	8 107 409

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	43 600	143 134
Arbetsgivaravgifter	13 700	0
Summa	57 300	143 134

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	6 299 179	1 228 764
Dröjsmålsränta	3 439	80
Kostnadsränta skatter och avgifter	34 405	0
Övriga räntekostnader	0	2 891 286
Summa	6 337 023	4 120 130

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	700 480 500	298 031 751
Årets inköp/omklassificering	0	402 448 749
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	700 480 500	700 480 500
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 312 315	0
Årets avskrivning	-6 624 624	-3 312 315
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 936 939	-3 312 315
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	690 543 561	697 168 185
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>250 335 825</i>	<i>250 335 825</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	279 200 000	279 200 000
Taxeringsvärde mark	152 114 000	152 114 000
Summa	431 314 000	431 314 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	9 699	881 243
Övriga kortfristiga fordringar	0	37 540 707
Transaktionskonto	3 612 637	2 172 073
Borgo räntekonto	15 507	1 061 829
Summa	3 637 842	41 655 852

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	6 895	60 875 014
Förutbet försäkr premier	105 013	98 107
Upplupna intäkter	129 769	0
Summa	241 677	60 973 121

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2028-10-28	2,77 %	34 988 573	35 524 112
SEB	2027-10-28	2,64 %	35 702 625	35 702 625
SEB	2026-10-28	4,73 %	35 702 625	35 702 625
SEB	2027-10-28	4,65 %	35 702 625	35 702 625
Summa			142 096 448	142 631 987
Varav kortfristig del			714 052	35 524 112

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 138 526 188 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	-14 192	0
Uppl kostn el	85 558	0
Uppl kostnad Värme	83 889	0
Uppl kostnad Extern revisor	30 000	0
Uppl kostn räntor	29 178	82 028
Uppl kostn vatten	41 525	0
Uppl kostnad Sophämtning	20 237	0
Uppl kostnad arvoden	43 600	0
Uppl lagstadgade soc avg	13 700	0
Uppl ränta bokslut	0	38 350
Förutbet hyror/avgifter	772 518	0
Förskott momspliktigt	0	882 328
Beräkn arvode bokslut	0	53 028 945
Summa	1 106 013	54 031 651

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 erlagga 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 erlagga till Föreningen med anledning av tvisten tillfalla Balder Projektutveckling AB. Tilläggsavtalet begränsar sålunda Föreningens ekonomiska risk för tvisten med AF.

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

142 810 500

2023-12-31

142 810 500

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Tvåårsbesikningarna har startat enligt plan under februari 2025. De kommer fortlöpa under våren och sommaren.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Farid Nikoukari
Ordförande

Lars Jarlros
Suppleant

Sandra Bowall
Styrelseledamot

Tom Truedson
Styrelseledamot

Victor Lidberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB
Henrik Blom
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2025 18:42

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 12.05.2025 18:10

DOCUMENT ID:

S1xnPT9kZgg

ENVELOPE ID:

BknPTqkWlx-S1xnPT9kZgg

DOCUMENT NAME:

Brf Glasbruket i Majorna, 769634-4360 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VICTOR LIDBERG vclid@hotmail.se	Signed Authenticated	12.05.2025 18:12 12.05.2025 18:11	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.68.186
2. Tom Il Yong Truedson tom.truedson@ttlink.se	Signed Authenticated	12.05.2025 18:12 12.05.2025 18:11	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.46.72
3. LARS JOHAN JARLROS lars.jarlros@hotmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 18:26 12.05.2025 18:16	eID Low	Swedish BankID IP: 90.229.167.237
4. Farid Alexander Nikoukari farid.nikoukari@dhl.com	Signed Authenticated	12.05.2025 18:26 12.05.2025 18:14	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.106.77
5. Sandra Carolina Bowall sandra.bowall@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 18:32 12.05.2025 18:23	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.119.152
6. HENRIK BLOM henrik.blom@kpmg.se	Signed Authenticated	12.05.2025 18:42 12.05.2025 18:41	eID Low	Swedish BankID IP: 195.84.56.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Glasbruket i Majorna för år 2024.

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 2024 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.

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 uppger, 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, förfälskning, 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 Bostadsrättsföreningen Glasbruket i Majorna för år 2024 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 trygghande sätt.

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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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

KPMG AB

Henrik Blom

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2025 18:42

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 12.05.2025 18:10

DOCUMENT ID:

HyCP6ckWxe

ENVELOPE ID:

S1TDA9kZle-HyCP6ckWxe

DOCUMENT NAME:

Glasbruket RB.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HENRIK BLOM	 Signed	12.05.2025 18:42	eID	Swedish BankID
henrik.blom@kpmg.se	Authenticated	12.05.2025 18:42	Low	IP: 195.84.56.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed