

Årsredovisning för
Brf Glansisen
716417-8738

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-10
Underskrifter	11

AK VL
SRK F
PP GBM

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Glansisen, 716417-8738 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Fastighet

Vakteln 14

Fastighetsuppgifter

Brf Glansisen är lagfaren ägare till fastigheten som är belägen på Rådmansgatan 8 i Stockholm. Detta innebär att föreningen äger marken som byggnaden står på och betalar således ingen tomträttsavgäld (hyra) till Stockholms stad.

Fastigheten har Allframtidförsäkring hos Försäkringsbolaget Brandkontoret. Försäkringsbeloppet uppgår till 280 000 kr. Fastigheten är även fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. I denna försäkring ingår Gemensamt bostadsrättstillägg som innebär att medlemmarna inte behöver teckna egna bostadsrättstillägg i sina hemförsäkringar.

Areauppgifter enligt Fastighetstaxering är 1 316 kvm byggrätt varav 1 053 kvm boarea (lägenhetsyta).

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

Teknisk status

Föreningen utför löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar innefattande de myndighetskrav som ställs på oss som fastighetsägare. Föreningen har en aktuell underhållsplan.

År	Åtgärd
1998	Byte av tak
2004	Stambyte
2009	Målning av fönster mot gatan
2013	Renovering av innergård
2018	Målning av fönster mot gården
2019	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) giltig till 2025-05-20
2019	Energideklaration giltig till 2029-06-11
2019	Renovering av balkongerna 09:2, 12:3, 15:4
2020	Byte av stamventiler i källaren för värmesystemet samt för kallvatten
2020	Byte av galvade kallvattenrör i källaren till kopparrör
2021	Målning av fönster mot gatan
2021	Ny belysning i källaren
2021	Målat yttertaket
2022	Trapphusrenovering
2022	Nya ledningar/omtrådning till trapphusbelysningen i gathuset samt gårdshuset

MM W
SER PU J
CEN

Taxeringsvärden samt Fastighetsavgift

År	Mark	Byggnad	Totalt
2023	43 000 000	15 000 000	58 000 000

Fastighetsavgiften är det lägre beloppet av antingen:

- 1 589 kr per bostadslägenhet (takbeloppet) eller
- 0,3 % av 2023 års taxeringsvärde på bostadsbyggnaden och tomtmarken

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. årsstämman
Carina Bergman Marcus	Ordförande	2025
Peter Nordin	Kassör	2024
Johan Fredriksson		2025
Viktor Leisnert		2025

Suppleant

Carl Östlund	2025
--------------	------

Revisor

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
James Gross	Föreningsvald revisor	Stämman
Karin Shoar Boman	Föreningsvald revisor	Stämman

Föreningsfrågor

Styrelseledamöterna har under året haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsangelägenheter. Härutöver har hållits 4 protokollförda styrelsemöten.

Antalet medlemmar i föreningen var 22 per den 31 december 2023 fördelat på 16 lägenheter.

Väsentliga händelser under året

Inga väsentliga händelser har ägt rum under året.

Förvaltning

Ekonomistöd AB har skött den löpande bokföringen samt sammanställning av årsredovisning, kontrolluppgift samt deklaration. Övrig ekonomisk förvaltning har skötts av föreningens styrelse.

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including "sek", "N", "F", "CB", and other illegible marks.

Styrelsen har arbetat ideellt.

Ekonomi

Föreningens långfristiga skulder uppgick till 3 461 204 kr per den 31 december 2023.

Långgivare	Ingående skuld	Amorteringar	Utgående skuld
SEB	3 564 704	lånet löst	-
Handelsbanken	3 600 000	138 796	3 461 204

Lånet har STIBOR 90 dagar, ränta per den 31 december 2023 var 5,00 %.

Arsavgifter

Arsavgifterna har höjts med 10 % från den 1 januari 2023.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	840 921	759 515	702 752	684 156
Resultat efter finansiella poster	137 382	-599 177	-237 224	86 532
Soliditet, %	17	14	26	33
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	750	682	667	650
Skuldsättn. per kvm upplåten med bostadsrätt/total yta	3 287	3 385	2 935	2 656
Ränta kr per kvm (boarea)	149	64	21	23
Sparande per kvadratmeter, totalt upplåtna	181	-519	-181	126
Räntekänslighet, %	4	5	4	4
Energikostnad per kvm, totalt upplåtna	258	250	248	206
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	93	95	99	99

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	2 092 500	589 455	-2 093 762
<i>Disposition enl föreningsstämmobeslut</i>			
Avs. yttre underhållsfond enl. stadgar		174 000	-174 000
Årets resultat			137 382
Vid årets slut	2 092 500	763 455	-2 130 380

SEX N.K. 12
plw 8
CBM

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-2 267 762
årets resultat	<u>137 382</u>
Totalt	-2 130 380
disponeras för	
avsättning fond för yttre underhåll (0,3% av fastigh. taxeringsvärde enl. stadgar)	174 000
balanseras i ny räkning	<u>-2 304 380</u>
Summa	-2 130 380

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

SEX
PNU
CBM

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Årsavgifter		794 385	722 030
Övriga rörelseintäkter		46 536	37 484
Summa rörelseintäkter	2	840 921	759 514
Övriga intäkter		4 876	22
Summa intäkter		845 797	759 536
<i>Fastighetens kostnader</i>			
Driftskostnader		-474 521	-1 213 632
Administrationskostnader		-30 298	-26 792
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-52 916	-52 916
Summa rörelsekostnader		-557 735	-1 293 340
Rörelseresultat		288 062	-533 804
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 240	5 733
Räntekostnader och liknande resultatposter		-159 920	-71 106
Summa finansiella poster		-150 680	-65 373
Resultat efter finansiella poster		137 382	-599 177
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Resultat före skatt		137 382	-599 177
<i>Skatter</i>			
Årets resultat		137 382	-599 177

SEK
PIU
GRI

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	3 865 377	3 911 590
Inventarier	5	20 109	26 812
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>3 885 486</u>	<u>3 938 402</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>3 885 486</u>	<u>3 938 402</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar		10 735	3 280
Övriga fordringar		417	1 119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 233	32 523
Summa kortfristiga fordringar		<u>41 385</u>	<u>36 922</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		433 563	340 722
Summa kassa och bank		<u>433 563</u>	<u>340 722</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>474 948</u>	<u>377 644</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>4 360 434</u>	<u>4 316 046</u>

SEK VL? PUF CBM

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		2 092 500	2 092 500
Yttre reparationsfond		763 455	589 455
Summa bundet eget kapital		<u>2 855 955</u>	<u>2 681 955</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 267 762	-1 494 585
Årets resultat		137 382	-599 177
Summa fritt eget kapital		<u>-2 130 380</u>	<u>-2 093 762</u>
Summa eget kapital		<u>725 575</u>	<u>588 193</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	<u>3 323 204</u>	-
Summa långfristiga skulder		3 323 204	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	138 000	3 564 704
Leverantörsskulder		28 589	22 889
Skatteskulder		3 054	2 149
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>142 012</u>	<u>138 111</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>311 655</u>	<u>3 727 853</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>4 360 434</u>	<u>4 316 046</u>

sek
DN J
CBM
VL 27

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	137 382	-599 177
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	56 216	56 655
	193 598	-542 522
Betald skatt	905	900
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	194 503	-541 622
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-4 463	-4 496
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	6 301	-104 958
Kassaflöde från den löpande verksamheten	196 341	-651 076
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-33 515
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-33 515
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		600 000
Amortering av låneskulder	-103 500	-126 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-103 500	474 000
Årets kassaflöde	92 841	-210 591
Likvida medel vid årets början	340 722	551 313
Likvida medel vid årets slut	433 563	340 722

sek VL 2/2
PW
CBM

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Förbättringsåtgärder	40
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Not 2 Intäkternas fördelning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Intäkter per väsentligt intäktsslag</i>		
Årsavgifter	794 385	722 030
Debitering bredband	46 536	33 136
Pant- och överlåtelseavgift	-	4 348
Summa	840 921	759 514

I föreningens årsavgifter ingår kostnad för värme, vatten, kabel-tv och renhållning.

Not 3 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inga anställda.

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	4 745 435	4 745 435
	4 745 435	4 745 435
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-833 845	-787 632
-Årets avskrivning byggnad	-14 509	-14 509
-Årets avskrivning markarbeten	-31 704	-31 704
	-880 058	-833 845
Redovisat värde vid årets slut	3 865 377	3 911 590

Taxeringsvärde byggnader:

15 000 000

15 000 000
sek
CBM
PK

Taxeringsvärde mark:	43 000 000	43 000 000
	<u>58 000 000</u>	<u>58 000 000</u>
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	58 000 000	58 000 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	91 015	91 015
	<u>91 015</u>	<u>91 015</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-64 203	-57 500
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-6 703	-6 703
	<u>-70 906</u>	<u>-64 203</u>
Redovisat värde vid årets slut	20 109	26 812

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	138 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	3 323 204
	<u>3 461 204</u>

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	4 384 250	4 384 250
Övriga ställda pantar och därmed jämförliga säkerheter	inga	inga
Summa ställda säkerheter	<u>4 384 250</u>	<u>4 384 250</u>

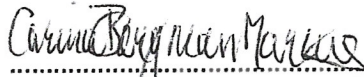
Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	inga	inga
----------------------	------	------

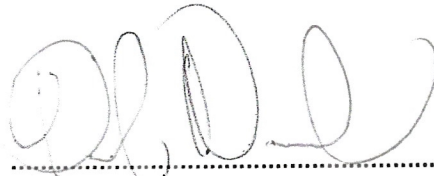
SRK 2023
 J. DN
 C. B.

Underskrifter

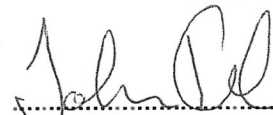
Stockholm den 30 maj 2024



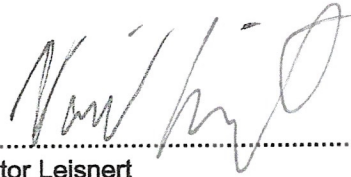
Carina Bergman Marcus



Peter Nordin



Johan Fredriksson

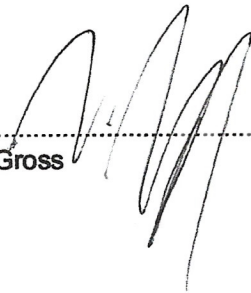


Viktor Leisnert

Vår revisionsberättelse har lämnats den

17.06.2024

James Gross





Karin Shoar Boman

Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Glansisen

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Glansisen för år 2023. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker

att resultaträkning och balansräkning fastställts

att vinsten disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm juni 2024

James Gross

Karin Shoar Boman