

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Glassen

716415-1461

Räkenskapsåret

2022-07-01 - 2023-06-30

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Tilläggsupplysningar	9

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Glassen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

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 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt 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.

Föreningens byggnader

Föreningen äger kv Glassen 3 på Västra Ersboda i Umeå. Byggnadsår 1980/1981. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Västerbotten.

Hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningens byggnader utgörs av radhus och flerbostadshus med husstommar av betong och fasadklädnad av träpanel. Antalet lägenheter uppgår till 101. Den totala boytan är ca 8.278,5 kvm.

Flerbostadshus:

39 st 2 rum och kök

39 st 3 rum och kök

Radhus:

9 st 4 rum och kök

14 st 5 rum och kök

Gemensamma utrymmen:

Föreningen har även två kvartershus innehållande tvättstugor, fritidslokaler och undercentralen för fjärrvärme och el. Kvartershusen är även byggda så att de kan användas som skyddsrum.

Garagebyggnader finns och även öppna bilplatser med uttag för motorvärmare.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen under året har handhåfts av Samhall Umeå och den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Aspia AB.

Föreningens tekniska status

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Årligen reserveras minst det stadgeenliga beloppet 105.059 kr.

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma hölls torsdag den 17 november 2022 på kvartersgården Glassgränd. På stämman deltog 31 personer där samtliga var röstberättiga medlemmar.

Den nya hemsidan med möjlighet för boende att lämna meddelanden i Ticket har till vår glädje använts flitigt. Över 200 ärenden hitintills.

Under året har vi också rengjort kanaler och injusterat all ventilation, en s.k. OVK (obligatorisk ventilationskontroll). Ett stort antal kondensatorer, fläktar och styrkort var trasiga och fick bytas ut. Nu är allt klart, inskickat till kommun och godkänt.

En anlagd brand i tvättstugan Snipgränd 12/12 2022 blev rätt begränsad men förorsakade i vilket fall kostnader för sanering och viss renovering.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Beträffande fuktproblemen i garagen har ritningar hittats som visar att taken är felkonstruerade. Styrelsen har anlitat en oberoende besiktningsman och vi har genomfört en garantibesiktning 28/8. Där deltog, förutom representanter från styrelsen, OF Bygg och Haga Plåts nya ledning. Ett nytt möte är inplanerat där OF Bygg ska ge förslag på åtgärder.

Nyberg Bygg och Måleri har under sommaren och hösten gjort en upprustning av fönsterkittet. Åtgärden är tänkt att ge oss mer tid innan ett fönsterbyte blir aktuellt.

En arbetsgrupp i styrelsen har samlat in och bearbetat data om vilka utrustningar som finns på marknaden för laddning av elbilar och man har också tagit in offerter från tänkbara företag. Arbetsgruppen har arbetat skyndsamt för att vi ska hinna få det bidrag som Naturvårdsverket ännu ger ut.

När vi i påtalade brister i måleriarbetet som PJ:s Måleri gjorde 2020/2021 ville de inte vidta några åtgärder redan i somras utan de rekommenderade att vi tar in en oberoende besiktningsman till våren.

Förändringar i medlemsantalet

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 137 personer.
Föreningen medlemsantal uppgår på bokslutsdagen till 142 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 st överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år 6).

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2022-11-17 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ulla Frank	Ledamot	Ordförande	Vald till 2023
Erik Nilsson	Ledamot	Sekreterare	Vald till 2024
Marcus Ronnhed	Ledamot	Vice Ordförande	Vald till 2024
Nils Petter Flemström	Ledamot		Vald till 2024
Erik Sandin	Ledamot	(avgång juni 2023)	Vald till 2023
Erland Forsmark	Ledamot		Vald till 2023
Thomas Gunnarsson	Ledamot		Vald till 2023
Mari Jacobsson	Suppleant		Vald till 2023
Anna Överås	Suppleant		Vald till 2024

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av två ledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Från föreningen
Ing-Marie Tannå

Marcus Sundberg (huvudansvarig)
Malin Åberg (avgång pga flytt), suppleant

Valberedning

Maria Lindgren (sammankallande), Siv Bergqvist, Linda Vestin, Kerstin Sirisdotter

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-12-06.

Flerårsöversikt	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Nettoomsättning (tkr)	5 934	5 628	5 541	5 415
Resultat efter finansiella poster (tkr)	557	-870	-2 826	-3 745
Årsavgift per m2 bostadsarea (kr)	691	657	646	632
Lån per m2 bostadsarea (kr)	3 110	3 191	3 271	3 353
Soliditet (%)	7	5	8	12
Skuldränta (%)	2	1	1	1

För definitioner av nyckeltal, se not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	419 214	342 462	1 627 621	-869 547	1 519 750
Disposition av föregående års resultat:			-869 547	869 547	0
Avsättning yttre rep.fond		342 462	-342 462		0
Ianspråk. yttre rep.fond		-342 462	342 462		0
Årets resultat				557 162	557 162
Belopp vid årets utgång	419 214	342 462	758 074	557 162	2 076 912

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	758 074
årets vinst	557 162
	1 315 236
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	500 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-342 462
i ny räkning överföres	1 157 698
	1 315 236

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	5 933 786	5 628 211
Övriga intäkter		62 558	12 526
		5 996 344	5 640 737
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-3 848 815	-4 940 767
Övriga kostnader		-377 135	-363 961
Personalkostnader	4	-150 930	-255 509
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5, 6	-817 164	-694 653
		-5 194 044	-6 254 890
Rörelseresultat		802 300	-614 153
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 712	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-262 851	-255 394
		-245 139	-255 394
Resultat efter finansiella poster		557 161	-869 547
Resultat före skatt		557 161	-869 547
Årets resultat	7	557 162	-869 547

Balansräkning	Not	2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	25 089 757	25 744 957
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	1 222 676	215 391
		26 312 433	25 960 348
Summa anläggningstillgångar		26 312 433	25 960 348
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuella skattefordringar		74 859	88 685
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	107 885	122 351
		182 744	211 036
<i>Kassa och bank</i>		3 337 000	3 162 388
Summa omsättningstillgångar		3 519 744	3 373 424
SUMMA TILLGÅNGAR		29 832 177	29 333 772

Balansräkning	Not	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		419 214	419 214
Fond för yttre underhåll		342 462	342 462
		761 676	761 676
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		758 074	1 627 621
Årets resultat		557 162	-869 547
		1 315 236	758 074
Summa eget kapital		2 076 912	1 519 750
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	9 924 880	21 155 689
Summa långfristiga skulder		9 924 880	21 155 689
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	15 817 685	5 264 968
Förskott från kunder		975 104	921 422
Leverantörsskulder		371 667	198 464
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	665 929	273 480
Summa kortfristiga skulder		17 830 385	6 658 334
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 832 177	29 333 773

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

Intäkterna består av avgifter och hyror, vilket bokförs den månad de hänförs till.

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar i koncernen utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro, sjukvård och bonus. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, ut rangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Vatten och avlopp	50 år
Tak	40 år
Fönster	50 år
Kulvertar	50 år
Garage	50 år
Övrigt	100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade verkliga värde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt verkliga värde.

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder och låneskulder. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen 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 och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader, redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader (upplupet anskaffningsvärde). 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.

Kortfristiga leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde.

Föreningens fond för yttre underhåll

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Reservering till framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositionen enligt föreningens underhållsplan.

Inkomstskatter

Ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet är ej skattepliktiga enligt Skatteverkets tolkning av Högsta Förvaltningsdomstolens dom i december 2010. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22% procent.

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning. Aktuell skatt redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet definieras som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen. Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Årsavgifter bostäder	5 722 449	5 435 859
Hyror garage och parkeringsplatser	316 278	297 293
Avsättning inre reparationsfond	-104 941	-104 941
	5 933 786	5 628 211

Not 3 Driftskostnader

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Fastighetsskötsel och städ	349 602	338 168
Reparationer och underhåll	803 744	2 094 938
El	226 504	139 436
Uppvärmning	916 255	859 745
Vatten och avlopp	399 267	353 774
Snöröjning	190 607	132 329
Renhållning	271 652	262 847
Fastighetsskatt	375 093	360 135
Fastighetsförsäkring	108 112	100 143
Bredband och Kabel-TV	207 979	299 252
	3 848 815	4 940 767

Not 4 Personalkostnader

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Arvoden och andra ersättningar		
Styrelsearvode	118 919	214 755
Övriga ersättningar till styrelsen	8 000	2 000
	126 919	216 755
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	24 011	38 754
	24 011	38 754
Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader	150 930	255 509

Not 5 Byggnader och mark

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	42 658 683	42 658 683
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 658 683	42 658 683
Ingående avskrivningar	-16 913 726	-16 258 522
Årets avskrivningar	-655 200	-655 204
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 568 926	-16 913 726
Utgående redovisat värde	25 089 757	25 744 957
Taxeringsvärden byggnader	94 367 000	81 938 000
Taxeringsvärden mark	42 432 000	42 696 000
	136 799 000	124 634 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	1 786 290	1 629 426
Inköp	1 169 249	156 864
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 955 539	1 786 290
Ingående avskrivningar	-1 570 899	-1 531 450
Årets avskrivningar	-161 964	-39 449
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 732 863	-1 570 899
Utgående redovisat värde	1 222 676	215 391

Not 7 Fördelning av årets resultat enligt förslag i resultatdispositionen

	2022-07-01	2021-07-01
	-2023-06-30	-2022-06-30
Årets resultat enligt resultaträkningen ovan	557 162	-869 547
Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll	-342 462	-342 462
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	342 462	342 462
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll	557 162	-869 547

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Förutbetalad försäkringspremie	55 906	52 206
Förutbetalad bredbandsavgift/kabel-tv	47 999	63 982
Övriga förutbetalda kostnader	3 980	6 163
	107 885	122 351

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-06-30	Lånebelopp 2022-06-30
Swedbank AB 2656526130	1,1	2025-10-24	4 038 795	4 337 615
Swedbank AB 2858091099	1,59	2024-09-25	5 415 000	5 505 000
Stadshypotek AB 667824	0,60	2023-09-30	6 048 989	6 192 161
Stadshypotek AB 822600	4,345	2024-06-03	4 597 696	4 668 796
Stadshypotek AB 706843	0,80	2025-06-30	867 085	867 085
Stadshypotek AB 647610	0,97	2024-04-30	4 775 000	4 850 000
			25 742 565	26 420 657
Kortfristig del			15 817 685	5 264 968

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 3 st lån, dessa har klassificeras som kortfristig skuld. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 396 000 kr på långfristiga lån därav har den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 584 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 8 340 880 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 3 st lån med villkorsändringsdag under år 2023-2024 (nästkommande räkenskapsår). Ett av dessa lån kan strax innan bokslutsdagen avslutas och redovisas därför som en kortfristig skuld under Not 9. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Då lånen redovisas som kortfristig skuld påverkar det nyckeltalet föreningens likviditet.

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	33 427 300	33 427 300
	33 427 300	33 427 300

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Förskottsbetalda hyror	502 241	136 139
Uppvärmning	33 695	31 732
Upplupen ränta	42 056	26 791
Övriga upplupna kostnader	87 937	78 817
	665 929	273 479

Den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Ulla Frank
Ordförande

Nils Petter Flemström

Erland Forsmark

Thomas Gunnarsson

Erik Nilsson

Marcus Ronnhed

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Marcus Sundberg
Auktoriserad revisor

Ing-Marie Tannå
Föreningens revisor

Deltagare

BRF GLASSEN 716415-1461 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ULLA FRANK

Ulla Frank

2023-10-25 14:51:37 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: NILS PETTER FLEMSTRÖM

Nils Petter Flemström

2023-10-25 19:42:21 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Rolf Erland Forsmark

Erland Forsmark

2023-10-25 18:05:26 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Rolf Tomas Gunnarsson

Thomas Gunnarsson
Styrelse

2023-10-26 06:06:47 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ERIK NILSSON

Erik Nilsson

2023-10-25 20:16:42 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ulf Marcus Ronnhed

Marcus Ronnhed

2023-10-25 15:01:39 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Leif Marcus Sundberg

Marcus Sundberg

2023-10-26 06:51:26 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-10-26 06:37:42 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ING-MARIE TANNÄ

Datum

Ing-Marie Tannå

Leveranskanal: E-post