

Årsredovisning
för
Brf Glimmervyn Norra

769637-5125

Räkenskapsåret

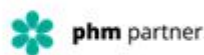
2023

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och ansvarar för sin boende miljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens utgifter. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring.



Styrelsen för Brf Glimmervyn Norra får härmed avge 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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelseledamöter		*vald t.o.m.
Filip Zackrisson	Ordförande	2024
Bledar Thaqi	Vice ordförande	2024
Anders Olthammar	Ekonomiansvarig	2024
Sofie Mared	Sekreterare	2024

Styrelsesuppleanter

Ralph Jirander		2024
Christin Lindahl		2024
Jörgen Larsson	Medlemsansvarig	2024

Revisor

Johanna Svensson		
Revisionstjänst Falkenberg AB		2024

*Med vald t.o.m. förstås vald t.o.m. nästkommande ordinarie årsstämma.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av två ledamöter i förening. Styrelsen för BRf Glimmervyn Norra har haft styrelsemöten löpande under året sedan det konstituerande styrelsemötet 2023. Föreningen har haft totalt 14 möten under 2023. Utöver dessa möten har styrelsen träffat underentreprenörer och nya samarbetspartners för att dels få mer kunskap om bostadens utformande och funktioner, samt etablera kontaktytor som även framöver kommer effektivisera styrelsens arbete.

Föreningen beskattas som en äkta förening. Ingen statusändring är att vänta.

Beträffande föreningens finansiering se not 6 och 7.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Halland, vilken också inkluderar ansvarsförsäkring för styrelsen. Styrelsen har tecknat en försäkring för huset där också bostadsrättstillägg ingår för samtliga 72 lägenheter. Hemförsäkring tecknas och bekostas av medlem.
Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning:	Alunskiffern 4
Antal lägenheter:	72, samtliga upplåtna med bostadsrätt
Bostadsyta: BOA:	5 243 kvm
Tomtyta:	3 398 kvm, tomten ägs av föreningen.
Lokaler:	Inga
Parkering:	79, varav 11 st utomhus och en rörelsehindrad.

Tecknade avtal	
Länsförsäkringar	Försäkring
Varbergs Energi	Fjärrvärme, el
VIVAB	Vatten, sophantering

Föreningen har sitt säte i Varberg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avskrivning till underhållsfonden enligt nya stadgar.

Fastighetstaxering 140 000 000 - årets avskrivningar 3 686 891 x 0,2% = 272 626

Styrelsens arbete under perioden

Ett intensivt år på BRF Glimmervyn har kommit till sitt slut där 2-års besiktningen fått ta stor plats. Utöver besiktning av gemensamma ytor, fasad, garage och utemiljö valde styrelsen att även göra tillägg för besiktning av samtliga lägenheter. Besiktningen gick väl och totalentreprenören arbetar nu med de anmärkningar som noterats och förväntas bli klar med dessa i början av 2024. Vi är måna om vårt hus och ser positivt på den feedback vi fick från vår besiktningsman.

Under hösten bildades Glimmervyns samfällighetsförening (GSF) där förrättningarna av gemensamhetsanläggningar och servitut upprättats tillsammans med våra grannfastigheter. Styrelsen är mycket nöjd med utfallet av förhandlingarna av stadgar för samfällighetsföreningen där en av tre ledamöter innehas av BRF Glimmervyn, samt en ersättare av totalt två. Glimmervyns samfällighetsförening (GSF) har som syfte att förvalta alla gemensamhetsanläggningar, så som våra uteområden på Glimmervyn samt en del annat. Garaget är en fristående gemensamhetsanläggning (GAP).

Även vår BRF har under året antagit nya stadgar som vann laga kraft hos Bolagsverket den 3 maj efter att en extrastämma hölls den 23 april 2023. En blomstergrupp är skapad där några av föreningens medlemmar ansvarar för att se till att vi har en trivsamt och vacker miljö, inne som ute. Styrelsen ser positivt på engagemanget hos våra medlemmar. Under året har vi träffats och genomfört en städdag där engagemanget och uppslutningen var stor. Vi har även haft vårt årliga glöggmingel och en grillning på stranden.

Det har varit ett skakigt år sett till världsekonomi och ränteläge, för att parera dessa utmaningar har två höjningar om 5% vardera genomförts för att säkra ett fortsatt gott kassaflöde. Styrelsen är mån om att BRF Glimmervyn ska vara en långsiktigt ekonomiskt sund förening där vi samtidigt erbjuder attraktiva avgifter. Efter att ha haft rörliga lån en längre tid har föreningen nu bundit dessa till fördelaktiga räntesatser. Vidare fortsätter föreningen arbeta med kortfristiga placeringar av fritt rörligt kapital samt hög kostnadskontroll.

Fastighetsförvaltning

Från och med 1 januari 2024 har Riksbyggen tagit över både vår ekonomiska förvaltning och vår fastighetsförvaltning. Styrelsen känner stort förtroende för Riksbyggen och välkomnar deras erfarenhet inom marknaden för fastighetsförvaltning. Riksbyggen har även fått uppdraget av GAP att sköta fastighetsförvaltningen av vårt garage. Under 2023 tecknades ett tilläggsavtal gällande GAP för att förtydliga drift och utveckling mellan delägarna i Garaget. Arbetet genomfördes av en jurist och medförde en kostnad för delägarna.

Styrelsearbete som löper vidare 2024

Styrelsen ser fram emot att under 2024 få möjlighet att fokusera engagemanget på utvecklingsarbete och strategiska frågor då styrelsen känner sig trygg med att Riksbyggen ska lösa den dagliga fastighetsförvaltningen. Däribland ligger fokusområden så som etablering av trivselregler och investeringar i laddinfrastruktur. Styrelsen ser fram emot att fortsätta arbetet med att skapa inte bara Varbergs högsta utan också bästa BRF.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsåret början	114
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	8
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	7
Antalet medlemmar vid räkenskapsåret slut	113

Föreningen har 113 medlemmar fördelade på 72 lägenheter.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 899	3 780	449
Resultat efter finansiella poster	-3 063	-2 084	-280
Soliditet (%)	76	76	63
Årsavgift kr/kvm	607	589	67
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	773	750	86
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94	98	65
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 996	9 030	9 075
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 454	11 498	11 555
Räntekänslighet (%)	15	15	135
Sparande per kvm (kr/kvm)	119	306	70
Driftkostnader* kr/kvm	283	252	57
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	121	115	27
Avsättning yttre underhållsfond kr/kvm	52	40	7

* Exklusive Reparation och fastighetsskatt
BOA 5243
BTA 6676

Uppllysning vid förlust

Årets resultat är negativt. Resultatet har belastats med ej kassapåverkande avskrivningar om -3 686 891 kr. Årets resultat exklusive avskrivningar blir då 624 221.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens anläggningstillgångar och påverkar inte föreningens likviditet.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	194 725 001	244 673	-524 576	-2 084 390	192 360 708
Disposition av föregående års resultat:			-2 084 390	2 084 390	0
Reservering fond		272 626	-272 626		0
Årets resultat				-3 062 670	-3 062 670
Belopp vid årets utgång	194 725 001	517 299	-2 881 592	-3 062 670	189 298 038

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 608 966
årets förlust	-3 062 670
	-5 671 636

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	272 626
i ny räkning överföres	-5 944 262
	-5 671 636

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 898 573	3 779 706
Övriga intäkter		403 497	225 294
		4 302 070	4 005 000
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 476 177	-1 359 288
Övriga kostnader	4	-316 784	-78 873
Personalkostnader	5	-222 445	-99 878
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 686 891	-3 686 891
		-5 702 297	-5 224 930
Rörelseresultat		-1 400 227	-1 219 930
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		55 758	1 787
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 718 200	-866 246
		-1 662 442	-864 459
Resultat efter finansiella poster		-3 062 669	-2 084 389
Resultat före skatt		-3 062 669	-2 084 389
Årets resultat		-3 062 670	-2 084 390

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	247 314 248	251 001 139
		247 314 248	251 001 139
Summa anläggningstillgångar		247 314 248	251 001 139
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		391 313	758 511
Övriga fordringar		15 590	46 775
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		126 739	103 173
		533 642	908 459
<i>Kassa och bank</i>		3 111 036	2 205 200
Summa omsättningstillgångar		3 644 678	3 113 659
SUMMA TILLGÅNGAR		250 958 926	254 114 798

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		194 725 001	194 725 001
Fond för yttre underhåll		517 299	244 673
		195 242 300	194 969 674
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 881 592	-524 576
Årets resultat		-3 062 670	-2 084 390
		-5 944 262	-2 608 966
Summa eget kapital		189 298 038	192 360 708
Långfristiga skulder			
	7		
Skulder till kreditinstitut	8	44 605 698	30 292 500
Summa långfristiga skulder		44 605 698	30 292 500
Kortfristiga skulder			
	7		
Skulder till kreditinstitut		15 449 178	29 989 572
Förskott från kunder		268 461	0
Leverantörsskulder		863 854	36 540
Aktuella skatteskulder		0	240 800
Övriga skulder		66 905	70 964
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		406 792	1 123 714
Summa kortfristiga skulder		17 055 190	31 461 590
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		250 958 926	254 114 798

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-3 062 670	-2 084 390
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 686 891	3 686 891
Betald skatt		-209 888	-31 019
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		414 333	1 571 482
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		367 198	-210 679
Förändring av kortfristiga fordringar		-23 292	2 886 871
Förändring av leverantörsskulder		827 313	-8 443 651
Förändring av kortfristiga skulder		-452 520	-39 185 722
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 133 032	-43 381 699
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-227 196	-302 928
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-227 196	-302 928
Årets kassaflöde		905 836	-43 684 627
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 205 200	45 889 827
Likvida medel vid årets slut		3 111 036	2 205 200

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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 bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Till fonden för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,2 % av taxeringsvärdet för föreningens fastighet eller tomträtt. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, ska avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

Anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar/innerväggar	100 år
Värme, sanitet	60 år
El	80 år
Inre ytskikt och vitvaror	15 år
Fasad	100 år
Fönster	50 år
Köksinredning	50 år
Yttertak	50 år
Ventilation	30 år
Hissar	30 år
Styr- och övervakning	10 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, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

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.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

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.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

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.

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	-3 386 395	-3 300 574
Hyra garage/ parkering	-512 178	-479 132
	-3 898 573	-3 779 706

I föreningens årsavgifter ingår el och värme
Varmvatten debiteras medlemmarna genom individuell mätning.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
El	277 070	346 370
Värme	275 696	262 919
Vatten och avlopp	261 754	155 416
Städning och trädgård	48 207	72 258
Sophämtning	151 235	182 184
Snöröjning	12 232	4 572
Serviceavtal hissar	39 032	12 737
Övriga fastighetskostnader	21 451	51 386
Försäkring	51 582	17 655
Fastighetskötsel och förvaltning	167 860	167 446
Övriga förvaltningskostnader	55 553	23 350
Reparation och underhåll av fastighet	59 879	48 200
Tele, TV, bredband	11 119	9 971
Kostnader för bevakning och larm	23 783	4 825
Garage	19 725	0
	1 476 178	1 359 289

Not 4 Övriga kostnader

	2023	2022
Konsultarvode	193 669	37 825
Ersättning till revisor	86 422	37 500
Bankkostnader	7 366	3 548
Reparation och underhåll garage	29 327	0
	316 784	78 873

Not 5 Styrelsearvode och sociala avgifter

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	172 339	78 100
	172 339	78 100
Sociala kostnader		
Sociala avgifter	50 106	21 778
	50 106	21 778
Totala löner och sociala kostnader	222 445	99 878

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	255 028 524	255 028 524
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	255 028 524	255 028 524
Ingående avskrivningar	-4 027 385	-340 494
Årets avskrivningar	-3 686 891	-3 686 891
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 714 276	-4 027 385
Utgående redovisat värde	247 314 248	251 001 139
Taxeringsvärden byggnader	115 000 000	115 000 000
Taxeringsvärden mark	25 000 000	25 000 000
	140 000 000	140 000 000
Bokfört värde byggnader	195 202 662	198 889 553
Bokfört värde mark	52 111 586	52 111 586
	247 314 248	251 001 139

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 60 054 876 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	44 605 698	30 292 500
	44 605 698	30 292 500
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	15 449 178	29 989 572
	15 449 178	29 989 572

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SBAB 32 53027 3	3,47	2026-11-17	29 762 376	29 989 572
SBAB 32 53036 2	1,25	2024-12-11	15 146 250	15 146 250
SBAB 32 53037 0	1,49	2026-12-11	15 146 250	15 146 250
			60 054 876	60 282 072

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	60 585 000	60 585 000
	60 585 000	60 585 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ny förvaltare from 2024.

Ort och datum enligt min elektroniska signatur.

Filip Zackrisson
Ordförande

Anders Olthammar

Sofie Mared

Bledar Thaqi

Min revisionsberättelse har lämnats

Johanna Svensson
Auktoriserad revisor

Ordlista

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva Någon form av ekonomisk verksamhet.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet av värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som har uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året till exempel värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Glimmervyn Norra

Org.nr 769637-5125

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Glimmervyn Norra för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-02-24 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Glimmervyn Norra för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt



uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Varberg, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johanna Svensson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 23 februari 2024



1226731 Brf Glimmervyn Norra 230101-231231 - utkast 4.pdf

(192508 byte)
SHA-512: d4c73c8500497ed46b2bb493df02562d97883
fb66786edddf4f0d2751a5f8e0ae92532d016a8c1f797e
cc9cb53929770ce01e7ed67e329e83629ff3f790dd89



Brf Glimmervyn Norra Revisionsberättelse 2023.pdf

(396934 byte)
SHA-512: 0ce0109d7284235372caf20ac9053f7b29968
f50dc127e0b441899d7fb35b2cdedb8d031eece9065ccb
d09dd5d51e5de73f1cf90d833913f8c2444d470fdae8

Underskrifter

2024-02-22 12:10:59 (CET)



Filip Mikael Zackrisson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-02-22 23:28:04 (CET)



Bledar Thaqi

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-02-23 08:30:12 (CET)



Anders Gunnar Olthammar

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-02-23 09:42:15 (CET)



Anna Marina Sofie Mared

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-02-23 10:12:17 (CET)



Erika Johanna Svensson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



2023 ÅRR Brf Glimmervyn Norra

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
285f75871fd40108237918651991cd47cbaa01bab2b51635015babd18607691b59e0a63afc44f2e0a460c6227cace64bfd3cea16ed0027bacc4d4c47fb231870



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.