

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Glasäppet**

769615-0171

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Glasäppet 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

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

Föreningen registrerades 2006-09-07.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-07-12 och dess nuvarande stadgar 2021-11-15.

Föreningen har sitt säte i Varbergs kommun.

Föreningen äger fastigheten Glasäppet 1, Varbergs Kommun. Föreningens fastighet består av två huskroppar med totalt 24 lägenheter, två hus i fyra plan och utan källare. Föreningen har 24 p-platser i carport, en för varje lägenhet samt besöksparkeringar. Två hus för sophantering. Varje lägenhet har ett kallförråd i anslutning till sin carport. I en separat byggnad finns ett varmförråd för varje lägenhet. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan är 1.888 kvm. Byggnadsår: 2012. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Marken innehas med äganderätt.

#### *Lägenhetsfördelning:*

8 st 2 rum och kök

8 st 3 rum och kök

8 st 4 rum och kök

#### *Historia*

Föreningen förvärvade fastigheten genom förvärv av aktiebolaget Furutoppen 9162 Fast AB för en köpeskilling om 1.620.000 kr. Furutoppen 9162 Fast AB var enligt köpebrev ägare till fastigheten.

BRF Glasäppet köpte sedan enligt köpebrev den 15 juni 2011 fastigheten för 3.030.000 kr vilket motsvarar bokfört värde.

Detta medförde följande transaktioner,

- BRF Glasäppet skrev ned det bokförda värdet på aktierna i Furutoppen 9162 Fast AB med 1.570.000 kr till substansvärdet 50.000 kr, då bolaget inte längre ägde fastigheten Glasäppet 1. Bolaget är avyttrat under 2011. Nedskrivningen belastade 2011 års redovisade resultat.

- BRF Glasäppet skrev upp det bokförda värdet på fastigheten Glasäppet 1 med 1.570.000 kr. Efter denna uppskrivning hade Glasäppet 1 ett sammantaget anskaffningsvärde i BRF Glasäppet på 4.600.000 kr.

- Uppskrivningsbeloppet fördes till en uppskrivningsfond under bundet eget kapital. Uppskrivningsbeloppet har ej påverkat resultatet.

Föreningen har förvärvat fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde genom s.k. paketering. Detta innebär att fastigheten har varit föremål för en underprisöverlåtelse. Därmed finns det en uppskjuten skatteskuld i föreningen som kan komma att aktualiseras ifall föreningen avyttrar fastigheten.

Fastigheten är byggd 2012 och inflyttning skedde etappvis under perioden maj till juli samma år.

Fastighetens värdeår är 2012 och 2023 uppgick taxeringsvärdet till 44 200 000 kr.

#### Fastighetens tekniska status

Årlig avsättning till fond för yttre underhåll sker, enligt underhållsplan, med 180.000 kr. Underhållsplan har upprättats under 2019 och sträcker sig till 2049..

Under 2021 har obligatorisk ventilationskontroll skett (OVK). Ny kontroll skall ske senast 2024.

Energideklaration har utförts under 2023 av Varbergs energi till en kostnad utav 8 840 kr. Ny energideklaration skall upprättas senast 2033.

#### Förvaltning

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF.

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Tre Händer AB, t o m 2027-12-31.

#### Fastighetsskatt

Föreningens byggnad är färdigställd och taxerad med värdeår 2012. De första 15 åren utgår ingen fastighetsavgift. Fr.o.m. år 16 (2028) belastas föreningen med full avgift. Reservationer för ändringar i skattelagstiftningen om fastighetsskatt och andra ändringar som påverkar fastighetsskatten, t ex förändrade taxeringsvärden.

#### Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag. Fr.o.m. 1 januari 2007 beskattas inte längre privatbostadsföretag enligt schablonmässiga regler. Föreningen beskattas numera endast för de inkomster som inte ingår i själva fastighetsförvaltningen.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Föreningsstämman beslutade i maj att godkänna förslag om uppsättning av solskydd på föreningens två-rumslägenheter.

Vid extra föreningsstämma i oktober beslutades att installera solceller och batterilager. Man beslutade även att ta upp ett lån om högst två miljoner kronor för projektet. Installation och idrifttagning sker under våren 2024.

## Medlemsinformation

Samtliga bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna

### *Förändringar i medlemstalet*

|   | 2023 | 2022 |
|---|------|------|
| Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början        | 34   | 34   |
| Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret | 2    | 3    |
| Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret     | - 2  | - 3  |
| Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut          | 34   | 34   |

Under året har 1 (3) överlåtelse skett.

### *Antalet anställda*

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

F.n. utgår 1 000 kr i avgift vid överlåtelse (som köparen betalar). F.n. inga avgifter vid pantsättning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2023-05-03 och följande styrelsekonstituterings haft följande sammansättning:

|                     |           |                    |
|---------------------|-----------|--------------------|
| Nils Erik Andersson | Ledamot   | Ordförande         |
| Stefan Norberg      | Ledamot   | Kassansvarig       |
| Kitty Bertilsson    | Ledamot   |                    |
| Frank Johansson     | Ledamot   | Fastighetsansvarig |
| Maria Martinsson    | Ledamot   |                    |
| Andreas Skärbäck    | Suppleant |                    |
| Anders Göök         | Suppleant |                    |

Föreningens firma teckas, förutom av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden, inkl konstituerande samt en ordinarie föreningsstämma och en extra föreningsstämma.

Arvode samt övriga ersättning till styrelse har under året uppgått till 44.214 kr (inkl. arbetsgivaravgifter).

### *Revisorer*

|                  |           |
|------------------|-----------|
| Johanna Svensson | Ordinare  |
| Jonas Einarsson  | Suppleant |

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                        | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                     | 1 661       | 1 532       | 1 532       | 1 454       |
| Resultat efter finansiella poster                   | -149        | -68         | -82         | -342        |
| Soliditet (%)                                       | 73,4        | 72,6        | 72,0        | 72,2        |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)     | 852         | 810         | 810         | 770         |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter  | 96,0        | 0,0         | 0,0         | 0,0         |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr) | 7 272       | 7 573       | 7 676       | 7 779       |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                        | 2,5         | 1,4         | 1,4         | 1,4         |
| Fastighetens belåningsgrad (%)                      | 26,8        | 27,5        | 27,0        | 27,8        |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                      | 168         | 0           | 0           | 0           |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                           | 210         | 0           | 0           | 0           |
| Räntekänslighet (%)                                 | 8,5         | 0,0         | 0,0         | 0,0         |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper. För nyckeltalet årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt är jämförelseåren omräknade för att även inkludera avgifterna för drift. I övrigt anges nya nyckeltal endast för innevarande år.

#### Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet beror främst på föreningens avskrivningar. Föreningen bedömer att man har ett långsiktigt positivt kassaflöde som finansierar framtida ekonomiska åtaganden. Detta bygger på att man vid varje givet tillfälle höjer medlemsavgifterna i förhållande till ökade driftskostnader, räntor samt kostnader för fastighetens underhållsbehov. Skulle behov av upptagande av lån uppstå för att finansiera underhållsbehovet, kommer föreningen behöva höja medlemsavgifterna för att bibehålla ett positivt kassaflöde.

#### Förändringar i eget kapital (Tkr)

|   | Medlems-<br>insatser | Uppskriv-<br>ningsfond | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt        |
|---|----------------------|------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|---------------|
| Belopp vid årets ingång                 | 40 140               | 1 570                  | 703                            | -3 397                 | -68               | 38 948        |
| Reservering av fond för yttre underhåll |                      |                        | 180                            | -180                   |                   | 0             |
| Disposition av föregående års resultat: |                      |                        |                                | -68                    | 68                | 0             |
| Årets resultat                          |                      |                        |                                |                        | -149              | -149          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>          | <b>40 140</b>        | <b>1 570</b>           | <b>883</b>                     | <b>-3 645</b>          | <b>-149</b>       | <b>38 799</b> |

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| ansamlad förlust                     | -3 644 901        |
| årets förlust                        | -148 974          |
|                                      | <b>-3 793 875</b> |
| behandlas så att                     |                   |
| reservering fond för yttre underhåll | 180 000           |
| i ny räkning överföres               | -3 973 875        |
|                                      | <b>-3 793 875</b> |

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

| <b>Resultaträkning</b>                               | <b>Not</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>      |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                      | 2          | 1 661 237                         | 1 532 015                         |
| Övriga rörelseintäkter                               |            | 86 400                            | 52 640                            |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> |            | <b>1 747 637</b>                  | <b>1 584 655</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |            |                                   |                                   |
| Övriga externa kostnader                             | 3          | -971 695                          | -842 678                          |
| Personalkostnader                                    | 4          | -44 214                           | -43 228                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar    | 5, 6       | -547 190                          | -543 335                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |            | <b>-1 563 099</b>                 | <b>-1 429 241</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |            | <b>184 538</b>                    | <b>155 414</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                            |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter     |            | 13 039                            | 3 254                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           |            | -346 551                          | -226 849                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |            | <b>-333 512</b>                   | <b>-223 595</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |            | <b>-148 974</b>                   | <b>-68 181</b>                    |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |            | <b>-148 974</b>                   | <b>-68 181</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>                                |            | <b>-148 974</b>                   | <b>-68 181</b>                    |

| <b>Balansräkning</b>   | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>  |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>   |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>  |            |                   |                   |
| Byggnader och mark   | 5, 7       | 51 320 851        | 51 858 569        |
| Inventarier, verktyg och installationer  | 6          | 189 679           | 44 937            |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar |            | 1 188             | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                                  |            | <b>51 511 718</b> | <b>51 903 506</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>   |            | <b>51 511 718</b> | <b>51 903 506</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>   |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>   |            |                   |                   |
| Kundfordringar   |            | 66 045            | 0                 |
| Övriga fordringar  |            | 11 021            | 14 598            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   | 8          | 10 622            | 60 358            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>   |            | <b>87 688</b>     | <b>74 956</b>     |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>  |            |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar  | 9          | 300 000           | 300 000           |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>  |            | <b>300 000</b>    | <b>300 000</b>    |
| <i>Kassa och bank</i>  |            |                   |                   |
| Kassa och bank   |            | 995 689           | 1 393 444         |
| <b>Summa kassa och bank</b>  |            | <b>995 689</b>    | <b>1 393 444</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>   |            | <b>1 383 377</b>  | <b>1 768 400</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>  |            | <b>52 895 095</b> | <b>53 671 906</b> |



## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

|                                  |  |                   |                   |
|----------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser                  |  | 40 140 000        | 40 140 000        |
| Uppskrivningsfond                |  | 1 570 000         | 1 570 000         |
| Fond för yttre underhåll         |  | 882 937           | 702 937           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> |  | <b>42 592 937</b> | <b>42 412 937</b> |

##### *Fritt eget kapital*

|                                 |  |                   |                   |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat             |  | -3 644 901        | -3 396 720        |
| Årets resultat                  |  | -148 974          | -68 181           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> |  | <b>-3 793 875</b> | <b>-3 464 901</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>       |  | <b>38 799 062</b> | <b>38 948 036</b> |

#### Långfristiga skulder

7, 10

|                                    |    |                   |                  |
|------------------------------------|----|-------------------|------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 11 | 10 571 956        | 6 005 852        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>  |    | <b>10 571 956</b> | <b>6 005 852</b> |

#### Kortfristiga skulder

10

|  |    |                  |                  |
|--|----|------------------|------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 11 | 3 158 384        | 8 293 004        |
| Leverantörsskulder                           |    | 81 235           | 70 253           |
| Övriga skulder                               |    | 943              | 8 259            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 | 283 515          | 346 502          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |    | <b>3 524 077</b> | <b>8 718 018</b> |

### **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**52 895 095**      **53 671 906**

## Kassaflödesanalys

|   | Not | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |     |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster   |     | -148 974                  | -68 181                   |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |     | 547 190                   | 543 335                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>398 216</b>            | <b>475 154</b>            |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |     |                           |                           |
| Förändring av kundfordringar  |     | -66 045                   | 0                         |
| Förändring av kortfristiga fordringar   |     | 53 313                    | -52 801                   |
| Förändring av leverantörsskulder  |     | 10 982                    | -1 522                    |
| Förändring av kortfristiga skulder  |     | -70 302                   | 115 566                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>326 164</b>            | <b>536 397</b>            |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |     |                           |                           |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                  |     | -1 189                    | 0                         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |     | <b>-1 189</b>             | <b>0</b>                  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |     |                           |                           |
| Amortering av lån   |     | -568 516                  | -193 516                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |     | <b>-568 516</b>           | <b>-193 516</b>           |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |     | <b>-243 541</b>           | <b>342 881</b>            |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   |     |                           |                           |
| Likvida medel vid årets början  |     | 1 393 444                 | 1 050 563                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   |     | <b>1 149 903</b>          | <b>1 393 444</b>          |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt BFNAR 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Reservering till föreningens fond för yttre ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

|                |        |
|----------------|--------|
| Byggnader      | 100 år |
| Markanläggning | 10 år  |
| Inventarier    | 10 år  |

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter / antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter / totala rörelseintäkterna.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder på balansdagen / Summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Energikostnad per kvadratmeter

Kostnader för värme, el och vatten / summan av antal kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadrat meter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvadratmeter

Justerat resultat / summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antal kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

(Justerat resultat = Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört underhåll ( i

underhållsplan) + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten)

Räntekänslighet

Räntebärande skulder på balansdagen / årsavgifter

## Not 2 Nettoomsättning

|                                   | 2023             | 2022             |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder              | 1 317 225        | 1 226 405        |
| Årsavgifter: el, värme och vatten | 291 175          | 303 610          |
| Överlåtelseavgifter               | 0                | 2 000            |
| Avgift elladdstolpar              | 52 836           |                  |
|                                   | <b>1 661 236</b> | <b>1 532 015</b> |

Föreningen debiterar medlemmarna separat för el, värme och vatten enligt individuell mätning. Abonnemang för tv och internet står medlemmarna för själva.

I föreningens årsavgifter ingår renhållning och yttre skötsel.

Avgift elladdstolpar avser perioden 2021-2023 och kommer därför att vara haltande i jämförelsetalet nästkommande år.

## Not 3 Övriga externa kostnader

|                                       | 2023           | 2022           |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Revisionsarvode                       | 15 938         | 15 625         |
| Ekonomisk förvaltning                 | 58 259         | 52 963         |
| Försäkring                            | 39 583         | 30 724         |
| Bankkostnader                         | 2 305          | 2 307          |
| El                                    | 159 717        | 150 392        |
| Värme, fjärrvärme                     | 86 091         | 84 929         |
| Renhållning, trappstädning            | 105 384        | 92 242         |
| Snöröjning                            | 9 976          | 26 145         |
| Reparation och underhåll av fastighet | 231 309        | 154 319        |
| Fastighetsskötsel                     | 151 765        | 117 893        |
| Övriga kostnader                      | 39 575         | 30 520         |
| Vatten och avlopp                     | 71 793         | 59 619         |
| Självrisk vid skada                   | 0              | 25 000         |
|                                       | <b>971 695</b> | <b>842 678</b> |

#### Not 4 Personal

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader  
inklusive pensionskostnader

|                           | 2023          | 2022          |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Ersättning till styrelsen | 39 165        | 38 350        |
| Sociala kostnader         | 5 049         | 4 878         |
|                           | <b>44 214</b> | <b>43 228</b> |

#### Not 5 Byggnader och mark

|   | 2023              | 2022              |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 55 148 081        | 55 148 081        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>55 148 081</b> | <b>55 148 081</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -4 859 512        | -4 321 794        |
| Årets avskrivningar                             | -537 718          | -537 718          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-5 397 230</b> | <b>-4 859 512</b> |
| Ingående uppskrivningar                         | 1 570 000         | 1 570 000         |
| <b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>     | <b>1 570 000</b>  | <b>1 570 000</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>51 320 851</b> | <b>51 858 569</b> |

I ovanstående anskaffningskostnad ingår mark med 3.030.000 kronor.

#### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

|   | 2023           | 2022           |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 56 171         | 56 171         |
| Inköp   | 154 214        |                |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>210 385</b> | <b>56 171</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -11 234        | -5 617         |
| Årets avskrivningar                             | -9 472         | -5 617         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-20 706</b> | <b>-11 234</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>189 679</b> | <b>44 937</b>  |

### Not 7 Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

|                      | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 16 700 000        | 16 700 000        |
|                      | <b>16 700 000</b> | <b>16 700 000</b> |

### Not 8 Förutbetalda kostnader

|                                | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| If Försäkring 240101-240331    | 10 622        | 7 718         |
| Upplupen försäkringsersättning | 0             | 52 640        |
|                                | <b>10 622</b> | <b>60 358</b> |

### Not 9 Kortfristiga placeringar

| Namn                   | Anskaffn.<br>värde | Bokfört<br>värde | Marknads-<br>värde |
|------------------------|--------------------|------------------|--------------------|
| Handelsbanken Multi A1 | 300 000            | 300 000          | 337 658            |
|                        | <b>300 000</b>     | <b>300 000</b>   | <b>337 658</b>     |

### Not 10 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 13 730 340 kronor (14 298 856 kr fg år) redovisas under följande poster i balansräkningen.

|                                    | 2023-12-31        | 2022-12-31       |
|------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Långfristiga skulder</b>        |                   |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 10 571 956        | 6 005 852        |
|                                    | <b>10 571 956</b> | <b>6 005 852</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>        |                   |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 3 158 384         | 8 293 004        |
|                                    | <b>3 158 384</b>  | <b>8 293 004</b> |

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare                              | Räntesats<br>% | Räntan är<br>bunden t.o.m. | Lånebelopp<br>2023-12-31 | Lånebelopp<br>2022-12-31 |
|---|----------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek 172660                     | 2,23           | 2023-01-30                 | 0                        | 4 175 000                |
| Stadshypotek 535993                     | 1,07           | 2024-10-30                 | 2 964 868                | 3 074 880                |
| Stadshypotek 625129                     | 0,98           | 2025-10-30                 | 3 040 984                | 3 082 736                |
| Stadshypotek 806381                     | 3,56           | 2023-10-30                 | 0                        | 3 966 240                |
| Stadshypotek 828330                     | 3,72           | 2027-01-30                 | 3 800 000                | 0                        |
| Stadshypotek 891432                     | 4,53           | 2027-10-30                 | 3 924 488                | 0                        |
|   |                |                            | <b>13 730 340</b>        | <b>14 298 856</b>        |
| Kortfristig del av långfristig<br>skuld |                |                            | 3 158 384                | 8 293 004                |

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 0 kronor.

Lån som har en slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Amortering enligt plan uppgår till 193 516 kr. Utöver den planenliga amorteringen har föreningen utfört en extra amortering om 375 000 kr i januari 2023.

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|   | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna styrelsearvoden inklusive sociala avgifter | 26 761         | 25 689         |
| Upplupna revisionskostnader                         | 17 500         | 17 500         |
| Upplupna räntekostnader                             | 53 212         | 40 948         |
| Förskottsbetalda månadsavgifter, hyror              | 138 671        | 144 342        |
| Upplupna kostnader                                  | 47 371         | 118 023        |
|   | <b>283 515</b> | <b>346 502</b> |

Varberg

Nils-Erik Andersson  
Ordförande

Stefan Norberg

Kitty Bertilsson

Frank Johansson

Maria Martinsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Johanna Svensson  
Auktoriserad revisor



# PENNEO

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

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

## MARIA MARTINSSON

Styrelseledamot

Serienummer: da42e6169d278836c2188c9dc098cbd74e57xxxx

IP: 194.68.xxx.xxx

2024-04-05 07:29:47 UTC



## FRANK JOHANSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 7a365127670a90eea0dce39b584b602ecch4xxxx

IP: 217.73.xxx.xxx

2024-04-05 07:38:35 UTC



## STEFAN NORBERG

Styrelseledamot

Serienummer: aece675630fbd27b02dcbaa41bb2a68c97cd9xxxx

IP: 195.67.xxx.xxx

2024-04-05 09:06:58 UTC



## NILS ERIK ANDERSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 99a435310d1153c35bdc3c73f77868ddc550xxxx

IP: 90.227.xxx.xxx

2024-04-08 17:33:46 UTC



## GERD KITTY INGALILL BERTILSSON

Styrelseledamot

Serienummer: d7bf385ff18fcb26b175aae41683d53b51cxxxx

IP: 90.235.xxx.xxx

2024-04-08 17:44:19 UTC



## Erika Johanna Svensson

Revisor

På uppdrag av: Revisionstjänst Falkenberg AB

Serienummer: 44730228da87df201aee5dc714bcce7daf6dxxxx

IP: 20.240.xxx.xxx

2024-04-09 06:24:13 UTC



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

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Glasäppet  
Org.nr 769615-0171

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Glasäppet 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *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, förfälskning, 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 Brf Glasäppet 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 revisionssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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.

Falkenberg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

---

Johanna Svensson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

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

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

**Erika Johanna Svensson**

Revisor

På uppdrag av: Revisionstjänst Falkenberg AB

Serienummer: 44730228da87df201aee5dc714bcce7daf6d7b7x

IP: 20.240.xxx.xxx

2024-04-09 06:24:13 UTC



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

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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