

Årsredovisning

för

Brf Glashyttan 5

769630-7078

Räkenskapsåret
2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Styrelsen för Brf Glashyttan 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Glashyttan 5 är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Örebro Almby 13:819 med adress Tallsoppsvägen 6, 8, 10 och 12-40 samt Dröjabacken 31 och 33. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med högst fyra suppleanter. Ledamöter och suppleanter väljs på föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-06-27 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning. En extrastämma hölls 2024-06-27 för att rösta igenom ändring av stadgar.

Ordinarie styrelseledamöter

Cristian Rehn Janowicz
Per Adolfsson
Jenny Said
Johan Ehliar

Ordförande
Kassör
Ledamot
Ledamot

Valda t.o.m. årsstämman

2026
2026
2025
2025

Styrelsesuppleanter

Jonas Arntzen

Suppleant

2025

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av Cristian Rehn Janowicz och Per Adolfsson, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 8 (9) st protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknas hos Länsförsäkringar Bergslagen.

Ordinarie revisorer

Åsa Axell

BoRevision

2025

Valberedning

Jonas Persson

Sammanställande

2025

Fastigheter

Föreningens byggnader är uppförda 2017 och består av två radhuslängor med åtta lägenheter i varje länga och två parhus med två lägenheter per hus, totalt 20 st lägenheter. Samtliga lägenheter har tillgång till separat carport i anslutning till bostaden samt egen uteplats.

Fastighetsbeteckning:

Örebro Almby 13:819

Lägenhetsfördelning:

5 rum och kök 20 st 144 kvm

Ytfördelning:

Total tomtarea 9 608 kvm

Total bostadsarea 2 880 kvm

Försäkring:

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Bergslagen. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen men debiteras ut till medlemmarna.

Fastighetsavgift/skatt:

Enligt gällande regler är föreningen helt befriad från fastighetsavgift på bostadsdelen de första 15 åren. Taxeringsvärdet framgår av not 6.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning	Ekonomisk förvaltning
Örebro Kommun	Vatten och avlopp
Länsförsäkringar Bergslagen	Försäkring
Handelsbanken	Banktjänster och lån

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultat är ett underskott på 797 218 kr. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 306,84 kr/mån 2024-01-01. Genomsnittlig årsavgift uppgår till 574 kr/kvm 2024. Utöver årsavgiften tillkommer fast avgift för vatten, avlopp, avfall och bostadsrättstillägg. En ändring av årsavgiften är planerad för 2025 med ca 6%. Höjningen i kombination med omläggning av lån till sannolikt väsentligt lägre ränta kommer, allt annat lika, att öka föreningens sparande.

Övriga avgifter

Vid överlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1 % av gällande prisbasbelopp per pantsättning.

Underhållsplan

För fastigheten finns en underhållsplan som sträcker sig 50 år framåt. I planen finns angivet periodicitet för olika underhållsåtgärder och beräknad kostnad för dessa. Detta ger föreningen en god överblick över vilket planerat underhåll som står på tur. Årets avsättning till föreningens underhållsfond har i enlighet med underhållsplanen gjorts med 145 411 kr. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Övrig information

Föreningen har å 10 medlemmars vägnar kommit till en förlikning med Industritornet gällande problem med golv i lägenheterna. Föreningen erhöll compensationen för detta i slutet av 2024. Utbetalning till medlemmarna kommer att ske under 2025.

Byte av ekonomisk förvaltare from 2025, till HSB.

Inga amorteringar skett på föreningens lån under året, då vi hade behövt betala ränteskillnadsersättning för detta till banken. Ett större belopp kommer i stället att amorteras när nästa lån ska omsättas i början av 2025.

Reparationer och underhåll

Reparation till följd av vattenskada i en lägenhet har utförts under året.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	33
Under året avgående medlemmar	4
Under året tillkommande medlemmar	4
Medlemmar vid årets slut	33

Under året har 2 (1) st överlåtelse skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 655	1 505	1 322	1 299
Resultat efter finansiella poster	-797	-837	-648	-680
Soliditet (%)	52	52	52	53
Skuld per kvm bostadsyta	11 962	11 962	12 016	12 078
Årsavgift per kvm bostadsyta	574	522	425	425
Årsavgift/totala intäkter	99	100	-	-
Sparande/kvm totalyta	75	61	-	-
Energikostnad/kvm totalyta	19	24	-	-
Räntekänslighet i %	21	23	-	-

Uppkommen förlust

Uppkommen förlust beror på att årsavgifterna i enlighet med ekonomisk plan inte täcker avskrivningarna. Avskrivningarna motsvaras inte av utbetalningar, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på medellång sikt.

Förlusten 2024 är 40 133 kr lägre jämfört med 2023, totalt 797 218 kr. Förlusten kommer sig av att höjningen av årsavgifterna inte kompenserar de ökade räntekostnaderna. Styrelsen bedömer trots det att kassaflödet är tillräckligt för finansieringen av föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2023-12-31	42 700 000	1 221 171	-5 484 094	-837 350
Balansering fg. års resultat			-837 350	837 350
Årets avs till yttre fond		145 411	-145 411	
Årets resultat				<u>-797 218</u>
Eget kapital 2024-12-31	<u>42 700 000</u>	<u>1 366 582</u>	<u>-6 466 855</u>	<u>-797 218</u>

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 321 444
årets avsättning till fond	-145 411
årets förlust	-797 218
	-7 264 073
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-7 264 073
	-7 264 073

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 655 187	1 504 664
Övriga rörelseintäkter		7 255	0
Summa rörelseintäkter		1 662 442	1 504 664
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-177 826	-176 563
Övriga externa kostnader	4	-102 666	-83 145
Personalkostnader och arvoden	5	-59 615	-68 982
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 013 089	-1 013 089
Summa rörelsekostnader		-1 353 196	-1 341 779
Rörelseresultat		309 246	162 885
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 368	11 609
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 118 832	-1 011 844
Summa finansiella poster		-1 106 464	-1 000 235
Resultat efter finansiella poster		-797 218	-837 350
Årets resultat		-797 218	-837 350

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	69 738 594	70 751 683
Summa materiella anläggningstillgångar		69 738 594	70 751 683
Summa anläggningstillgångar		69 738 594	70 751 683
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	6 561
Övriga fordringar		234	205
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	9 423	20 356
Summa kortfristiga fordringar		9 657	27 122
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	1 668 794	1 470 583
Summa kassa och bank		1 668 794	1 470 583
Summa omsättningstillgångar		1 678 451	1 497 705
SUMMA TILLGÅNGAR		71 417 045	72 249 388

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		42 700 000	42 700 000
Fond för yttre underhåll		1 366 582	1 221 171
Summa bundet eget kapital		44 066 582	43 921 171
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 466 855	-5 484 094
Årets resultat		-797 218	-837 350
Summa fritt eget kapital		-7 264 073	-6 321 444
Summa eget kapital		36 802 509	37 599 727
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	27 451 000	34 451 000
Summa långfristiga skulder		27 451 000	34 451 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	7 000 000	0
Leverantörsskulder		24 167	46 974
Övriga skulder		0	1 205
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	139 369	150 482
Summa kortfristiga skulder		7 163 536	198 661
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 417 045	72 249 388

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-797 218	-837 350
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 013 089	1 013 089
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	215 871	175 739
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	17 465	23 356
Förändring av kortfristiga skulder	-35 125	63 177
Kassaflöde från den löpande verksamheten	198 211	262 272
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amorteringar	0	-154 519
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-154 519
Årets kassaflöde	198 211	107 753
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 470 583	1 362 831
Likvida medel vid årets slut	1 668 794	1 470 584

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningarna redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Tillgång</i>	<i>Procent</i>
Byggnader	1,54 %

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande beslutas av styrelsen och redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Lån

Alla lån som ska omsättas eller amorteras inom ett år räknas som kortfristiga.

Kundfordringar/kortfristiga 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.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp.

Uppskjuten skatteskuld

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Det innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiserar vid försäljningen av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

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/kvm
Årsavgift definieras (årsavgift +kallvatten)/Bostadsrättsyta.

Årsavgift/totala intäkter
Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter.

Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm totalyta
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med total intäktsgenererade yta.

Sparande/kvm totalyta
Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) /totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta
Energikostnad definieras som (kostnad för vatten)/totalyta. Medlemmarna har egna elavtal.

Räntekänslighet i %
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1%.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 541 830	1 403 696
Kallvatten, fast avgift	71 520	68 640
Avfall, fast avgift	38 920	26 544
Avfall, fast avgift	0	2 880
Försäkringsavgift för bostadsrättstillägg	2 880	2 880
Öres- och kronutjämning	37	24
	1 655 187	1 504 664

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Vatten	53 312	69 023
Sophämtning	37 959	37 247
Fastighetsförsäkringar	54 536	52 319
Rep bostäder	32 019	3 131
Rep gemensamma utr	0	14 843
	177 826	176 563

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förbrukningsinventarier	387	0
Kreditupplysning	450	0
Porto	43	0
Ersättningar till revisor	36 625	15 375
Förvaltningsarvode, grundavtal	43 808	49 632
Övriga förvaltningskostnader	688	14 623
Inkasso/betalningsföreläggande	270	0
Bankkostnader	3 529	3 515
Förenings-kostnader	191	0
Övriga externa tjänster	16 475	0
Förbrukningsmaterial	200	0
	102 666	83 145

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvoden	45 363	52 490
Arb.givaravg löner/ersätt	14 252	16 492
	59 615	68 982

Not 6 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	78 351 000	78 351 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 351 000	78 351 000
Ingående avskrivningar	-7 599 317	-6 586 228
Årets avskrivningar	-1 013 089	-1 013 089
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 612 406	-7 599 317
Utgående redovisat värde	69 738 594	70 751 683
Taxeringsvärden byggnader	33 464 000	32 412 000
Taxeringsvärden mark	12 896 000	8 980 000
	46 360 000	41 392 000
Bokfört värde byggnader	57 045 732	58 058 821
Bokfört värde mark	12 692 862	12 692 862
	69 738 594	70 751 683

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkringspremie Länsförsäkringar	9 423	7 422
Förutbetald grundavtal	0	12 934
Upplupna inkomsträntor	0	0
	9 423	20 356

Not 8 Kassa och Bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	40 930	102 628
Underhållskonto Handelsbanken	1 003 650	766 700
Kortkonto Handelsbanken	53 079	123 079
Samfällighetskonto Handelsbanken	115 960	115 960
Övriga särskilda bankkonton	374 557	362 217
Bankkonto HSB	80 619	0
	1 668 795	1 470 584

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	1,60	2023-03-30		0
Stadshypotek, 285715	2,28	2026-03-30	15 000 000	15 000 000
Stadshypotek, 611409	3,860	2028-03-30	5 451 000	5 451 000
Stadshypotek, 611371	4,190	2025-03-30	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek, 611372	3,900	2027-03-30	7 000 000	7 000 000
			34 451 000	34 451 000

Amorteringar enligt avtal 0 154 519

Långfristig del: 27 451 000 kr.
Kortfristig del: 7 000 000 kr

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.
Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 34 451 000 kr.

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	35 651 000	35 651 000
	35 651 000	35 651 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda intäkter HSB	80 619	150 482
Uppl kostnad förlikningsavtal FF Industritornet AB	40 000	0
Upplupen revisionskostnad	18 750	0
	139 369	150 482