

Styrelsen för Brf Glöden, 769613-6576, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1 2024 - 31/12 2024.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är en sk äkta bostadsrättsförening. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), med säte i Lund.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Glöden 1 i Lund. Fastigheterna byggdes 1943 och förvärvades 2007. Fastighetens mark ägs av föreningen.

På fastigheten finns byggnader med 40 bostadsrättslägenheter.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning sen stämman 23 maj 2024:

Edvin Dalklint	ordförande	Vald till stämman 2026
Björn Petersson	sekreterare	Vald till stämman 2025
Anne Gyllenberg	kassör, ledamot	Vald till stämman 2026
Hans Nordgren	ledamot	Vald till stämman 2025
Gustav Svensk	ledamot	Vald till stämman 2025
Shifteh Mobini	ledamot	Vald till stämman 2026

Suppleanter har varit:

Christian Dahlgren	Vald till stämman 2025
Ann-Christin Nilsson	Vald till stämman 2025

Avgående ledamöter

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Björn Petersson, Hans Nordgren och Gustav Svensk, ordinarie ledamöter, samt suppleanterna Christian Dahlgren och Ann-Christin Nilsson.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Arne Loyd.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2024.

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden.

Anställda

Föreningen har ingen anställd.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Götalands Fastighetsförvaltning AB, Kristianstad.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Climat 80.

Lägenhetsfördelning

10 st 1 rok 12 st 2 rok 17 st 3 rok 1 st 4 rok

Lägenhetsytan är 2.515 kvm. Taxerad lokalyta 163 kvm

Medlemsinformation

Under året har 4 st lägenhetsöverlåtelse skett. En lägenhet som tidigare hyrts ut, har sålts under 2024.

Antal medlemmar vid årets början var 59 st och vid årets slut 61 st.

Reparationer och underhåll

Inga större underhåll har gjorts under året.

Planerade underhåll år 2025 samt eventuellt större underhåll planerade de närmaste åren.

Slutförande av anpassning av lokal för brandskyddsinspektion samt hantering av slukhål.

Underhållsplan

Föreningen har underhållsplan sen 2017, revidering av denna pågår. Avsättning till framtida underhåll sker enligt föreningens stadgar 0,3% av taxeringsvärdet.

Övriga större händelser under året

En lägenhet som tidigare varit uthyrd har sålts under 2024. Detta har ökat eget kapital. Föreningen har haft vissa engångskostnader för försäljning såsom mäklare, uteblivna hyresintäkter mm

Med anledning av ovan så har föreningen extraamorterat lånen, samt i samband med konvertering förhandlat om lånen, med en lägre framtida amortering. Detta gör att föreningen har positiv avgiftstäckning i budget 2025.

Fastighetsförsäkring

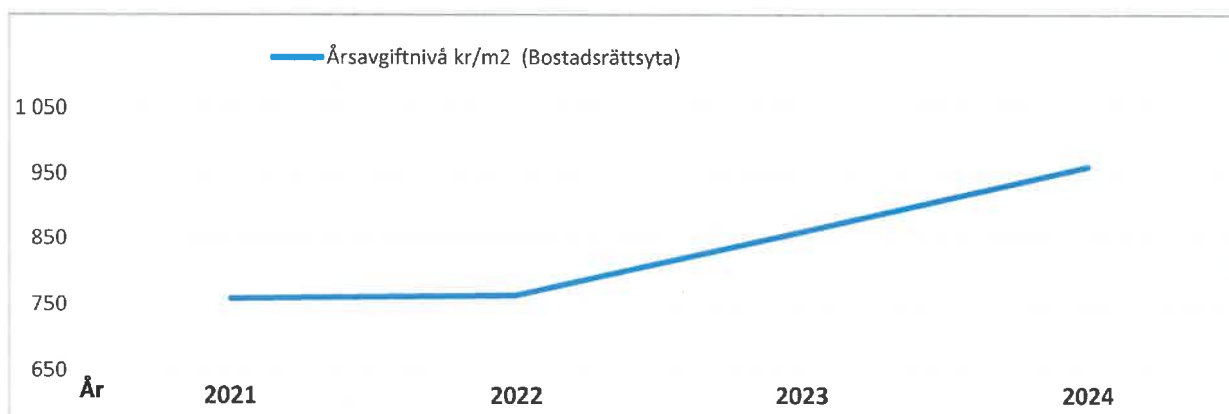
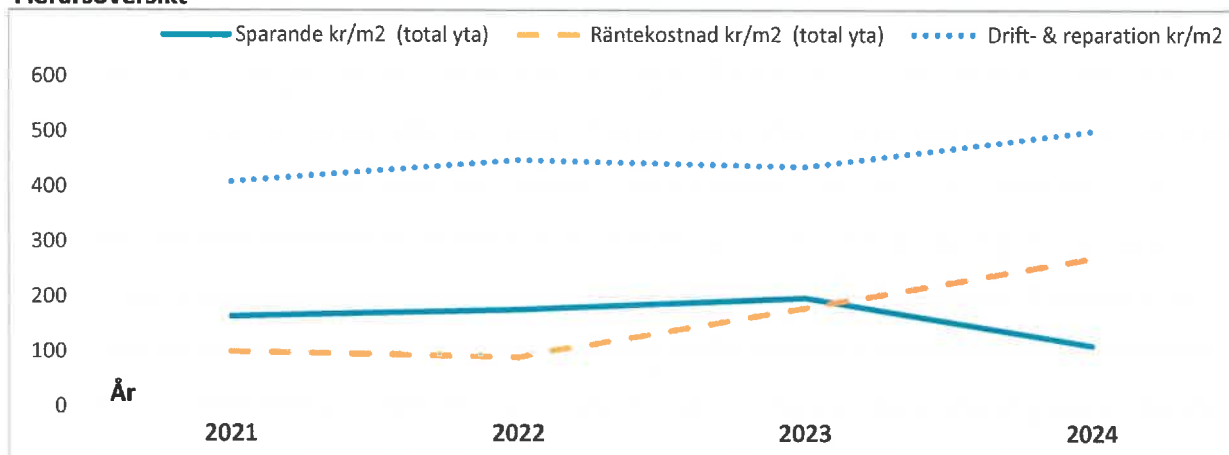
Fastighetsförsäkring är tecknad i Länsförsäkringar till fullvärde.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 10% under 2024.

För 2025 har styrelsen beslutat att höja månadsavgifterna med 3%.

Flerårsöversikt



Nyckeltal i tkr, om ej annat anges	År	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning		2 487	2 279	2 019	1 954	2 143
Resultat		-466	-377	-197	-229	-233
Balansomslutning		47 726	48 495	48 314	47 273	47 941
Soliditet		54%	51%	52%	52%	53%
Årsavgiftnivå kr/m ² (Bostadsrättsyta)		960	860	763	758	
Årsavgifterna andel av totala rörelseintäkter		97%	95%	95%		

Årsavgiftstäckning, resultat i tkr	1)	-75	-141	-199	-188
Sparande kr/m ² (total yta)	2)	111	198	176	164
Avsättning till underhållsfond kr/m ² (total yta)		58	58	58	41
Underhållsfond kr/m ² (total yta)		462	426	444	386
Drift- & reparationskostnader kr/m ² (total yta)		501	437	449	410
Energikostnad kr/m ² (total yta)	3)	222	218	211	184
Räntekostnad kr/m ² (total yta)		269	180	91	101
Skuldsättning kr/m ² (total yta)		7 944	8 697	8 509	8 672
Skuldsättning kr/m ² (bostadsrättsyta)		8 459	9 261	9 061	
Lån / taxeringsvärde		41%	45%	44%	64%
Räntekänslighet	4)	8,8%	10,8%	11,9%	12,4%

1) Intäkter minus drift, reparationer, personal, räntor, nästa års amortering, avsättning till underhåll. Visas i tkr.

2) Resultat exklusive avskrivningar & underhåll per total kvm

3) Värme, el och vatten per total kvm

4) Vid 1% räntehöjning av alla lån, påverkar månadsavgiften med ovan %. Ej hänsyn tagit till övrig ekonomi

Årsavgiftstäckning / kalkyl enl ekonomisk plan

Ett av nyckeltalen ovan är årsavgiftstäckning vilket visar om intäkterna täcker drift, ränta, amorteringar och avsättning, se uträkning nedan. Samma uträkning används i ekonomiska planer.

	Anges i tkr	År	2024	2023	2022
Årsavgifter			2 413	2 164	1 920
Övriga intäkter			74	116	99
Drift & personalkostnader			-1 471	-1 288	-1 311
Räntor			-719	-461	-236
Amortering		*	-217	-516	-516
Avsättning framtida underhåll			-155	-155	-155
SUMMA			-75	-141	-199

* Senaste årets amortering motsvarar: 1,0% *Normalt brukar lån ha amortering på 1-2%*

Kommentar årets resultat

Föreningen har ett negativt resultat för året, även efter fondavsättning. Avgiftstäckningen har förbättrats och hade varit positiv om det inte varit för engångskostnader såsom mäklare och jurist.

Eget kapital	Insats	Upplåtelse avgifter	Uppskrivn fond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Årets början	23 878 038	4 525 195	25 702 225	1 140 319	-30 124 089	-377 476	24 744 211
Disposition					-377 476	377 476	0
Överföring							0
Förändring	441 703	1 258 297					1 700 000
Avsättning yttre fond				154 782	-154 782		0
Uttag yttre fond				-57 341	57 341		0
Årets resultat						-466 100	-466 100
Årets slut	24 319 741	5 783 492	25 702 225	1 237 760	-30 599 007	-466 100	25 978 112

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Balanserat resultat	-30 501 565,61
Årets resultat	-466 099,58
Avsättning till yttre underhållsfond	-154 782,00
Uttag ur yttre underhållsfond	57 341,00
Summa	-31 065 106,19

Styrelsen föreslår att -31 065 106,19 kr balanseras i ny räkning.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Nettoomsättning	1	2 487 151 <u>2 487 151</u>	2 279 488 <u>2 279 488</u>
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader			
<i>Driftskostnader</i>	2	-1 321 366	-1 139 913
<i>Reparationer</i>	3	-21 011	-30 125
<i>Periodiskt underhåll</i>	4	-57 341	-202 434
Personalkostnader	5	-128 933	-118 058
Avskrivningar	6	-705 177 <u>-2 233 828</u>	-705 177 <u>-2 195 707</u>
Rörelseresultat		253 323	83 781
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		1 555	19 509
Räntekostnader och liknande poster		-720 978 <u>-719 423</u>	-480 767 <u>-461 258</u>
Årets resultat		-466 100	-377 476
Årets resultat enligt ovan		-466 100	-377 476
Avsättning till fond för yttre underhåll		-154 782	-154 782
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		57 341	202 434
Resultat efter disposition av underhåll		-563 541	-329 824

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
		Belopp i kr	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	46 925 476	47 614 532
Maskiner, inventarier & installationer	8	55 719	71 840
		46 981 195	47 686 372
Summa anläggningstillgångar		46 981 195	47 686 372
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Övriga kortfristiga fordringar		68	67
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 821	12 641
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		28 889	12 708
Kassa och bank		716 242	795 848
<i>Summa kassa och bank</i>		716 242	795 848
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		745 131	808 556
SUMMA TILLGÅNGAR		47 726 326	48 494 928
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		24 319 741	23 878 038
Uppskrivningsfond		25 702 225	25 702 225
Upplåtelseavgifter		5 783 492	4 525 195
Yttre underhållsfond		1 237 760	1 140 319
		57 043 218	55 245 777
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-30 599 007	-30 124 089
Årets resultat		-466 100	-377 476
		-31 065 106	-30 501 566
Summa eget kapital		25 978 112	24 744 211
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	21 057 387	7 745 044
		21 057 387	7 745 044
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	217 032	15 545 707
Leverantörsskulder		92 897	64 028
Skatteskulder		65 919	59 884
Övriga skulder		4 681	4 681
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	310 298	331 373
		690 827	16 005 673
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 726 326	48 494 928

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2024-12-31	2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	253 323	83 781
Justeringar för poster som inte går i kassaflödet mm		
Avskrivningar	705 177	705 177
Erhållen ränta	1 555	19 509
Erlagd ränta	-720 978	-480 767
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	239 077	327 701
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar - förändring	-16 181	8 672
Kortfristiga skulder - förändring	13 829	54 609
	-2 352	63 281
Kassaflöde från den löpande verksamheten	236 725	390 982
Investeringsverksamheten		
Investeringar i anläggningstillgångar	0	-1 787 500
Pågående arbete	0	0
	0	-1 787 500
Eget kapital som påverkar kassaflödet		
Förändring insats	441 703	0
Förändring kapitaltillskott	1 258 297	0
	1 700 000	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av lån	-2 016 332	503 376
	-2 016 332	503 376
Kassaflöde från investerings & finansieringsverksamheten	-2 016 332	-1 284 124
ÅRETS TOTALA KASSAFLÖDE	-79 607	-893 143
Likvida medel vid årets början	795 848	1 688 991
Likvida medel vid årets slut	716 242	0 795 848

Tilläggsupplysningar

Värderingsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag, kallat K2. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd.

I årsavgiften ingår värme, vatten, renhållning och tv.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningstid på byggnadsdelar	30 - 100 år
Avskrivningsprocent genomsnitt på byggnadsdelar	1,54%
Marken skrivs inte av	

Nettoomsättning	Not 1	År 2024	År 2023
Hysesintäkter bostäder		0	36 190
Hysesintäkter lokaler		43 202	31 233
Hysesintäkter garage, p-plats mm		5 000	4 800
Årsavgifter		2 413 224	2 163 636
Överlåtelseavgifter och pantavgifter		25 634	5 773
Övriga intäkter		91	37 856
		2 487 151	2 279 488

Driftskostnader	Not 2	År 2024	År 2023
Fastighetsskötsel		-155 171	-124 248
Städning		-58 968	-58 968
Snöröjning		-33 997	-12 006
Elavgifter		-74 719	-73 785
Värme		-435 736	-422 124
Vatten		-83 310	-87 971
Renhållning <i>1 månad för 2022 hamnat på 2023</i>		-61 344	-72 830
Fastighetsförsäkring		-39 748	-37 013
TV och bredband		-95 741	-95 908
Fastighetsskatt		-71 051	-69 500
Förbrukningsinventar-/material		-1 704	-1 708
Administrativt förvaltningsavtal		-51 416	-49 376
Extern revisor		-7 375	-6 500
Överlåtelse- och pantkostnad		-6 229	-5 104
Övriga förvaltningskostnader		-8 064	-6 884
Övriga externa tjänster (mäklare, jurist)		-125 173	-10 178
Medlems- och föreningsavgifter		-11 620	-5 810
		-1 321 366	-1 139 913

Reparationer	Not 3	År 2024	År 2023
Reparation gemensamma utrymmen		-4 883	-1 900
Reparation installationer		-5 827	-17 213
Reparation byggnader		-1 051	-6 046
Reparation utvändigt		-9 250	-4 966
		-21 011	-30 125

Periodiskt underhåll	Not 4	År 2024	År 2023
Periodiskt underhåll		-57 341	-202 434
		-57 341	-202 434

Personalkostnader	Not 5		
Arvode styrelsen		-100 274	-91 779
Sociala och andra avgifter		-28 659	-26 279
		<u>-128 933</u>	<u>-118 058</u>

Avskrivningar	Not 6		
Avskrivningar på byggnader		-16 656	-16 656
Avskrivning på förbättringar		-672 400	-672 400
Avskrivning på maskiner & inventarier		-16 121	-16 121
		<u>-705 177</u>	<u>-705 177</u>

Byggnader och mark	Not 7					
	Typ av avskrivning	Anskaffn. värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivn	Bokfört värde 2024-12-31	Avskrivn år
	Mark, ursprung	816 650	0	0	816 650	
	Mark uppskrivning	9 401 475	0	0	9 401 475	
	Byggnad Rak	1 665 570	-277 597	-16 656	1 371 317	2 106
	Byggnad uppskr Rak	19 174 435	-3 257 177	-191 744	15 725 514	2 106
	Förbättringar Rak	152 375	-81 185	-5 074	66 116	2008 - 2037
	Tvättstuga Rak	49 986	-19 995	-1 250	28 741	2008 - 2047
	Elanläggning Rak	84 469	-28 718	-1 689	54 062	2017 - 2066
	Stambyte Rak	9 608 969	-2 546 376	-192 179	6 870 414	2010 - 2059
	Relining Rak	1 787 500	-35 750	-35 750	1 716 000	2020 - 2069
	Summa	54 977 123	-7 362 591	-689 056	46 925 476	

Ackumulerade anskaffningsvärde	År 2024	År 2023
Vid årets början	44 758 998	42 971 498
Årets anskaffning	0	1 787 500
Ingående anskaffningsvärde mark	10 218 125	10 218 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 977 123	54 977 123
Ingående avskrivningar	-7 362 591	-6 673 535
Årets avskrivningar enligt plan	-689 056	-689 056
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan	-8 051 647	-7 362 591
Utgående redovisat värde	46 925 476	47 614 532
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde mark:	25 000 000	25 000 000
Taxeringsvärde byggnader:	26 594 000	26 594 000
Totalt taxeringsvärde:	51 594 000	51 594 000

Maskiner och inventarier	Not 8		
Ackumulerade anskaffningsvärde			
Vid årets början			
Inventarier och verktyg	183 757	183 757	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	183 757	183 757	
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Ingående avskrivningar			
Inventarier och verktyg	-111 918	-95 797	
Årets avskrivningar			
Inventarier och verktyg	-16 121	-16 121	
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan	-128 039	-111 918	
Restvärde enligt plan vid årets slut	55 719	71 840	

Långfristiga skulder kreditinstitut Not 9

Långgivare	Konverterings- datum	Ränte- sats	Skuld År 2024	Skuld År 2023
Stadshypotek	2028-03-01	4,32%	7 745 044 kr	7 823 876 kr
Stadshypotek	2027-03-01	3,72%	7 459 375 kr	7 536 875 kr
SBAB	2029-11-09	2,82%	6 070 000 kr	5 430 000 kr
Stadshypotek			0 kr	1 500 000 kr
Stadshypotek			0 kr	1 000 000 kr
	Snittränta	3,68%	21 274 419 kr	23 290 751 kr

Avgår nästa års amortering (kortfristig skuld) 217 032 kr

Beräknad skuld om 5 år, vid samma amortering: 20 189 259 kr

Långfristiga skulder 21 057 387 kr

Kortfristiga skulder 217 032 kr

Amorteringen, samt lån som är rörliga eller konverteras inom 1 år anses kortfristiga
Föreningen har dock för avsikt att förlänga detta lån

**Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter****Not 10****År 2024****År 2023**

Upplupna räntekostnader	13 789	22 681
Upplupna kostnader	97 282	106 144
Förutbetalda hyresintäkter	199 227	202 548
	310 298	331 373

**Ställda säkerheter och
ansvarsförbindelser****Not 11**

Pantbrev i fastighet	23 913 000	23 913 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Lund 2025 - -

Edvin Dalklint

Björn Petersson

Anne Gyllenberg

Hans Nordgren

Gustav Svensk

Shifteh Mobini

Min revisionsberättelse har avgivits 2025 - -

Arne Loyd

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Glöden
Org nr: 769613-6576

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning i **Bostadsrättsföreningen Glöden**, Lund för år 2024. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att Bokföringslagen tillämpas vid upprättandet av bokslutet. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsbokslutet inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsbokslutet samt att utvärdera den samlade informationen i bokslutet. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med Bokföringslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsbokslutet har upprättats i enlighet med Bokföringslagen.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Skurup den 17 Mars 2025

Revision Utbildning AB

Arne Loyd

Civilekonom Revisor