

Styrelsen för Brf Glöden, 769613-6576, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1 2023 - 31/12 2023.

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. Samtliga fastigheters mark ägs av föreningen. På fastigheten finns byggnader med 40 bostadsrättslägenheter.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning sen stämman 7 juni 2023:

Carin Gustavsson	ordförande	Vald till stämman 2025
Anne Gyllenberg	ledamot, kassör	Vald till stämman 2024
Edvin Dalklint	sekreterare	Vald till stämman 2024
Hans Nordgren	ledamot	Vald till stämman 2025
Björn Petersson	ledamot	Vald till stämman 2025
Mina Davoudi	ledamot	Vald till stämman 2024

Suppleanter har varit:

Tobias Malmberg	Vald till stämman 2024
Oskar Damkjaer	Vald till stämman 2024

Avgående ledamöter

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Anne Gyllenberg, Edvin Dalklint, Mina Davoudi ordinarie ledamöter samt suppleanterna Tobias Malmberg och Oskar Damkjaer.

Firmatecknare

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

Revisorer

Revisor har varit Arne Loyd.

Valberedning

Valberedning har varit Benjamin Clareus och Hampus Ekblad.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 juni 2023.

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 r o k 12 st 2 r o k 17 st 3 r o k 1 st 4 r o k
Lägenhetsytan är 2.515 kvm. Taxerad lokalyta 163 kvm

Handwritten signatures and initials, including "AP." and "41".

Medlemsinformation

Under året har 4 st lägenhetsöverlåtelse skett.

Antal medlemmar vid årets början var 57 st och vid årets slut 59 st.

En lägenhet har hyrts ut, men kommer att säljas som bostadsrätt 2024.

Reparationer och underhåll

Relining, renovering av alla dörrar i portar, underhåll av pannrum, förbättringar i trädgården

Planerade underhåll år 2024 samt eventuellt större underhåll planerade de närmaste åren.

Inget större underhållsarbete planerat

Underhållsplan

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

Fastighetsförsäkring

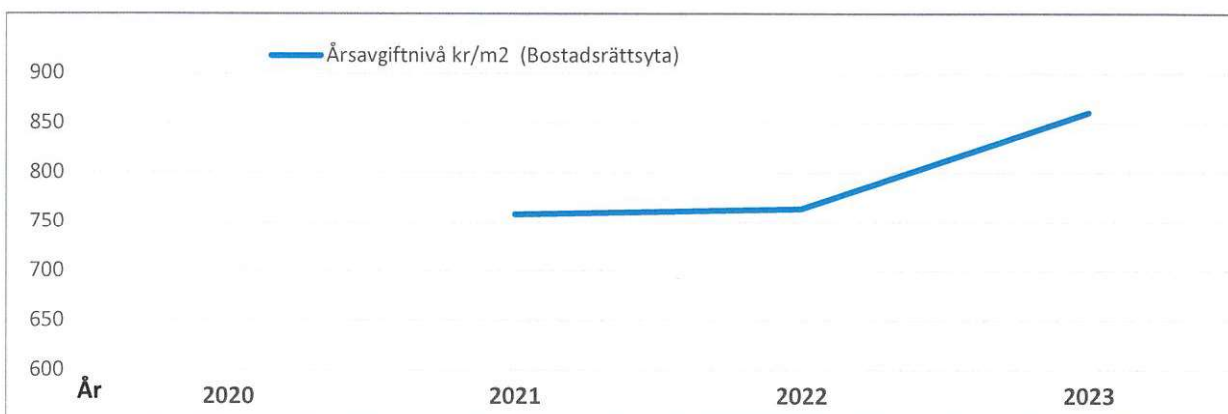
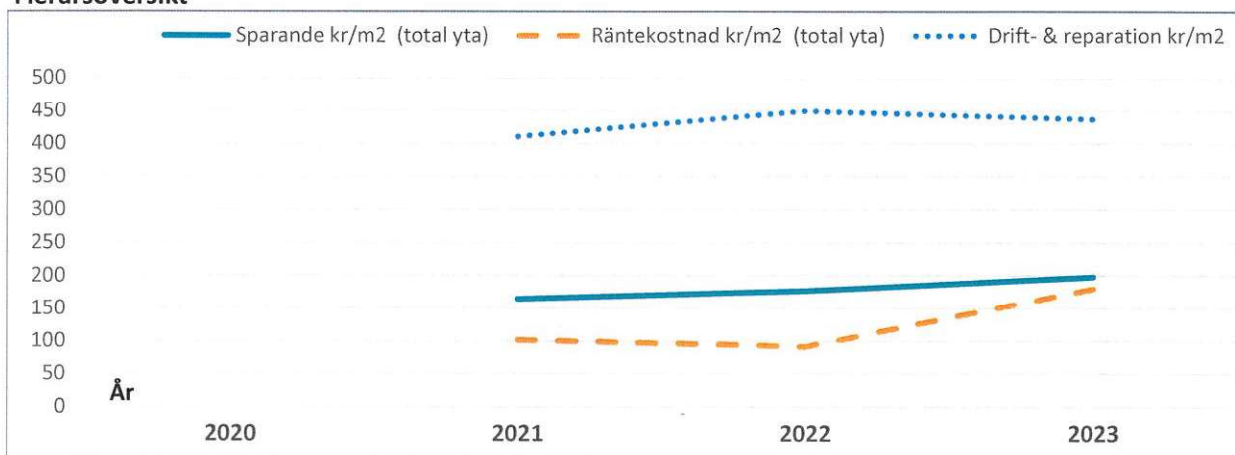
Fastighetsförsäkring är tecknad i Länsförsäkringar till fullvärde.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 10% under 2023.

För 2024 har styrelsen beslutat att höja månadsavgifterna med 10%.

Flerårsöversikt



Nyckeltal i tkr, om ej annat anges	År	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning		2 279	2 019	1 954	2 143	1 981
Resultat		-377	-197	-229	-233	65
Balansomslutning		48 495	48 314	47 273	47 941	50 851
Soliditet		51%	52%	52%	53%	63%
Årsavgiftnivå kr/m ² (Bostadsrättsyta)		860	763	758		
Årsavgifterna andel av totala rörelseintäkter		95%	95%			

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Årsavgiftstäckning, resultat i tkr	¹⁾	-141	-199	-188
Sparande kr/m ² (total yta)	²⁾	198	176	164
Avsättning till underhållsfond kr/m ² (total yta)		58	58	41
Underhållsfond kr/m ² (total yta)		426	444	386
Drift- & reparationskostnader kr/m ² (total yta)		437	449	410
Energikostnad kr/m ² (total yta)	³⁾	218	211	184
Räntekostnad kr/m ² (total yta)		180	91	101
Skuldsättning kr/m ² (total yta)		8 697	8 509	8 672
Skuldsättning kr/m ² (bostadsrättsyta)		9 261	9 061	
Lån / taxeringsvärde		45%	44%	64%
Räntekänslighet	⁴⁾	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	2023	2022
Årsavgifter		2 164	1 920
Övriga intäkter		116	99
Drift & personalkostnader		-1 288	-1 311
Räntor		-461	-236
Amortering	*	-516	-516
Avsättning framtida underhåll		-155	-155
SUMMA		-141	-198

Senast årets amortering motsvarar: 2,2% 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 är de minus pga hög amortering. Under året har det även varit bortfall av hyror då man rustat upp och planerar sälja fd hyresrätten. Dessutom har månadsavgifterna höjts under 2024. Föreningen har fortsatt stort totalt eget kapital.

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	1 187 971	-29 974 870	-196 871	25 121 688
Disposition					-196 871	196 871	0
Avsättning yttre fond				154 782	-154 782		0
Uttag yttre fond				-202 434	202 434		0
Årets resultat						-377 476	-377 476
Årets slut	23 878 038	4 525 195	25 702 225	1 140 319	-30 124 089	-377 476	24 744 211

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	-30 171 741,31
Årets resultat	-377 476,30
Avsättning till yttre underhållsfond	-154 782,00
Uttag ur yttre underhållsfond	202 434,00
Summa	-30 501 565,61

Styrelsen föreslår att -30 501 565,61 kr balanseras i ny räkning.

Handwritten signatures and initials:
B.H. (bottom left), J.B. (middle), and a large signature (top right).

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Nettoomsättning	1	2 279 488 2 279 488	2 018 891 2 018 891
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader			
Driftskostnader	2	-1 139 913	-1 091 235
Reparationer	3	-30 125	-112 363
Periodiskt underhåll	4	-202 434	0
Personalkostnader	5	-118 058	-107 182
Avskrivningar	6	-705 177 -2 195 707	-669 427 -1 980 207
Rörelseresultat		83 781	38 684
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		19 509	7 490
Räntekostnader och liknande poster		-480 767 -461 258	-243 045 -235 555
Årets resultat		-377 476	-196 871
Årets resultat enligt ovan		-377 476	-196 871
Avsättning till fond för yttre underhåll		-154 782	-154 782
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		202 434	0
Resultat efter disposition av underhåll		-329 824	-351 653

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

Not

2023-12-31

2022-12-31

Belopp i kr

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

7

47 614 532

46 516 088

Maskiner, inventarier & installationer

8

71 840

87 961

47 686 372

46 604 049

Summa anläggningstillgångar

47 686 372

46 604 049

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Övriga kortfristiga fordringar

67

3 838

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

12 641

17 542

Summa kortfristiga fordringar

12 708

21 380

Kassa och bank

795 848

1 688 991

Summa kassa och bank

795 848

1 688 991

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**808 556****1 710 371****SUMMA TILLGÅNGAR****48 494 928****48 314 420****EGET KAPITAL OCH SKULDER****EGET KAPITAL****Bundet eget kapital**

Inbetalda insatser

23 878 038

23 878 038

Uppskrivningsfond

25 702 225

25 702 225

Upplåtelseavgifter

4 525 195

4 525 195

Yttre underhållsfond

1 140 319

1 187 971

55 245 777

55 293 429

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-30 124 089

-29 974 870

Årets resultat

-377 476

-196 871

-30 501 566

-30 171 741

Summa eget kapital

24 744 211

25 121 688

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

7 745 044

20 771 043

7 745 044

20 771 043

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

15 545 707

2 016 332

Leverantörsskulder

64 028

25 928

Skatteskulder

59 884

52 446

Övriga skulder

4 681

8 135

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

331 373

318 848

16 005 673

2 421 689

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**48 494 928****48 314 420**

Handwritten signature and initials, including 'BR', 'cks', 'K', and 'an'.

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2023-12-31
Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	83 781
Justeringar för poster som inte går i kassaflödet mm	
Avskrivningar	705 177
Erhållen ränta	19 509
Erlagd ränta	-480 767
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	327 701
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Kortfristiga fordringar - förändring	8 672
Kortfristiga skulder - förändring	54 609
	63 281
Kassaflöde från den löpande verksamheten	390 982
Investeringsverksamheten	
Investeringar i anläggningstillgångar	-1 787 500
Pågående arbete	0
	-1 787 500
Finansieringsverksamheten	
Förändring av lån	503 376
	503 376
Kassaflöde från investerings & finansieringsverksamheten	-1 284 124
ÅRETS TOTALA KASSAFLÖDE	-893 142
Likvida medel vid årets början	1 688 991
Likvida medel vid årets slut	795 848

BP ch 9

Tilläggsupplysningar

Värderingsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 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.

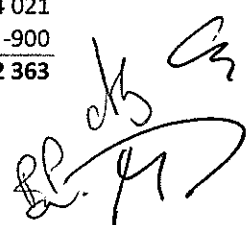
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningstid på byggnadsdelar	30 - 100 år
Avskrivningsprocent genomsnitt på byggnadsdelar	1,25%
Marken skrivs inte av	

Nettoomsättning	Not 1	År 2023	År 2022
Hysesintäkter bostäder		36 190	55 200
Hysesintäkter lokaler		31 233	26 388
Hysesintäkter garage, p-plats mm		4 800	16 890
Årsavgifter		2 163 636	1 920 168
Överlåtelseavgifter och pantavgifter		5 773	0
Övriga intäkter	Varav elstöd 15.602 kr	37 856	245
		2 279 488	2 018 891

Driftskostnader	Not 2	År 2023	År 2022
Fastighetsskötsel		-124 248	-134 987
Städning		-58 968	-58 967
Snöröjning		-12 006	-1 577
Elavgifter		-73 785	-92 749
Värme		-422 124	-405 343
Vatten		-87 971	-66 650
Renhållning	1 månad för 2022 hamnat på 2023	-72 830	-46 554
Fastighetsförsäkring		-37 013	-34 521
TV och bredband		-95 908	-76 218
Fastighetsskatt		-69 500	-66 700
Förbrukningsinventar-/material		-1 708	-4 231
Tele, post- och bankkostnader		0	-1 909
Administrativt förvaltningsavtal		-49 376	-68 158
Extern revisor		-6 500	-5 750
Överlåtelse- och pantkostnad		-5 104	0
Övriga förvaltningskostnader		-6 884	-3 499
Övriga externa tjänster		-10 178	-17 702
Medlems- och föreningsavgifter		-5 810	-5 720
		-1 139 913	-1 091 235

Reparationer	Not 3	År 2023	År 2022
Reparationer		0	-9 796
Reparation bostäder		0	-53 955
Reparation lokaler		0	-2 939
Reparation gemensamma utrymmen		-1 900	-12 511
Reparation installationer		-17 213	-28 241
Reparation byggnader		-6 046	-4 021
Reparation utvändigt		-4 966	-900
		-30 125	-112 363



Periodiskt underhåll	Not 4		
Periodiskt underhåll		-202 434	0
		<u>-202 434</u>	<u>0</u>

Personalkostnader	Not 5		
Arvode styrelsen		-91 779	-85 525
Sociala och andra avgifter		-26 279	-21 657
		<u>-118 058</u>	<u>-107 182</u>

Avskrivningar	Not 6		
Avskrivningar på byggnader		-16 656	-16 656
Avskrivning på förbättringar		-672 400	-636 650
Avskrivning på maskiner & inventarier		-16 121	-16 121
		<u>-705 177</u>	<u>-669 427</u>

Byggnader och mark		Not 7				
	Typ av avskrivning	Anskaffn. värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivn	Bokfört värde 2023-12-31	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	-260 941	-16 656	1 387 973	2 106
Byggnad uppskr	Rak	19 174 435	-3 065 433	-191 744	15 917 258	2 106
Förbättringar	Rak	152 375	-76 111	-5 074	71 190	2008 - 2037
Tvättstuga	Rak	49 986	-18 745	-1 250	29 991	2008 - 2047
Elanläggning	Rak	84 469	-27 029	-1 689	55 751	2017 - 2066
Stambyte	Rak	9 608 969	-2 354 197	-192 179	7 062 593	2010 - 2059
Relining	Rak	1 787 500	0	-35 750	1 751 750	2020 - 2069
Summa		54 977 123	-6 673 535	-689 056	47 614 532	

Ackumulerade anskaffningsvärde	År 2023	År 2022
Vid årets början	42 971 498	42 971 498
Årets anskaffning	1 787 500	0
Ingående anskaffningsvärde mark	10 218 125	10 218 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 977 123	53 189 623
Ingående avskrivningar	-6 673 535	-6 004 108
Årets avskrivningar enligt plan	-689 056	-669 427
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan	-7 362 591	-6 673 535
Utgående redovisat värde	47 614 532	46 516 088

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		-95 797	-79 676
Årets avskrivningar			
Inventarier och verktyg		-16 121	-16 121
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan		-111 918	-95 797
Restvärde enligt plan vid årets slut		71 840	87 961

Handwritten signatures and initials:
 ch
 41
 Rf

Långfristiga skulder kreditinstitut

Not 9

Långgivare	Konverterings- datum	Ränte- sats	Skuld År 2023	Skuld År 2022
Stadshypotek	2028-03-01	4,32%	7 823 876 kr	7 883 000 kr
Stadshypotek	2027-03-01	0,78%	7 536 875 kr	7 614 375 kr
Stadshypotek	2024-12-01	0,90%	5 430 000 kr	5 790 000 kr
Stadshypotek	2024-04-19	5,15%	1 500 000 kr	1 500 000 kr
Stadshypotek	Rörligt	4,85%	1 000 000 kr	0 kr
Snittränta		2,45%	23 290 751 kr	22 787 375 kr

Avgår nästa års amortering (kortfristig skuld) 516 332 kr
Beräknad skuld om 5 år, vid samma amortering: 20 709 091 kr

Långfristiga skulder 7 745 044 kr
Kortfristiga skulder 15 545 707 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 2023

År 2022

Upplupna räntekostnader	22 681	1 204
Upplupna kostnader	106 144	135 846
Förutbetalda hyresintäkter	202 548	181 798
	331 373	318 848

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Not 11

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

Lund

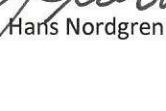
2024 05-03


Carin Gustavsson


Anne Gyllenberg


Edvin Dalklint

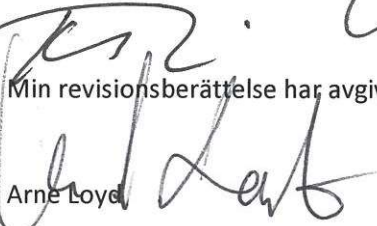
Mina Davoudi


Hans Nordgren


Björn Petersson

Min revisionsberättelse har avgivits

2024 -04-26


Arne Loyd

REVISION UTBILDNING AB

Kallsjö 21 274 93 SKURUP
Mobil: 0721-815670
Orgnr: 559014-2724 Bgmr. 896-5659

