

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Gladan

778000-0530

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	11

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

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gladan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Gladan är ett privatbostadsföretag som registrerades år 1945, med säte i Surahammar. Föreningen äger fastigheten Surahammar 9:390 med adresserna Sveavägen 10, A till E, med därpå uppförda byggnad, i form av 1 st flerbostadshus med totalt 30 lägenheter. Fastigheten är belägen i Surahammar, Västmanlands län. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 5 maj 2017.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-12-12 därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Ordinarie styrelseledamöter

Ari Koskimäki	Ordförande	2025
Hannes Hedberg	Vice Ordförande	2024
Inga-Lena Forslund	Sekreterare	2024

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Yvonne Nyman	Suppleant	2024
Gullvi Malmberg	Suppleant	2024

Valda t.o.m. årsstämman

- Föreningens firma tecknas av styrelsens ordinarie ledamöter, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden inkl det konstituerande mötet i anslutning till årsstämman.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget IF.

Ordinarie revisorer

Pernilla Hult Jonsson	Internrevisor
-----------------------	---------------

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Fastigheter

Byggnaderna uppfördes år 1946 och består av 1 flerbostadhus med 30 st lägenheter.

Total boyta	1 725 m ²
Fastighetens areal	1 725 m ²

Lägenhetsfördelning

2 rum och kök, 57,5 m ²	30 st
------------------------------------	-------

Byggnaderna är försäkrade till fullvärde i IF.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning

Vattenfall

Vafab

Telia

Mälarenergi

Möln dal Energi AB

Björ lings Entreprenad AB

N. L. Skötsel AB

Puts Johan AB

Ekonomisk förvaltning

Vatten

Sophantering

Kabel-TV, Bredband

Fjärrvärme

Elförbrukning

Snöröjning/ grusning

Gräsklippning

Trappstädning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet för verksamheten under året visar ett underskott på 1 973 141 kr.

Föreningen har tagit ett nytt lån per 2023-01-23 och då valt treårig villkorsperiod med villkorsändringsdag 2026-01-23, för att få en bra riskspridning. Räntan för nya lånet, har på grund av omvärldsläget, bundits till 4,36 %.

Förstärkning av innertak i 29 lägenheter samt elinstallation, till en kostnad av 2 095 660 kr, utfört av NTM Bygg.

Elavläsning.

Ny motorvärmare/ medlem lägenhet 14.

Återställning av tomt på baksidan.

Vårstädning, gräsklippning och snöröjning/ sandning har utförts.

Årsavgifter och hyror

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 500 kr/mån från 1 april 2023. Genomsnittlig årsavgift är 716 kr per kvm.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	34
Under året avgående medlemmar	2
Under året tillkommande medlemmar	2
Medlemmar vid årets slut	34

Under året har 2 (4) överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättning debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp per lån.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 235	1 102	1 079	1 073	1 100
Resultat efter finansiella poster	-1 973	-375	-15	179	168
Balansomslutning	5 666	5 625	6 101	0	0
Likviditet	221	295	433	0	0
Soliditet	28	63	64	64	61
Årsavgift per kvm bostadsyta	716	595	590	595	595
Lån per kvm bostadsyta	2 199	1 109	1 167	1 219	1 286
Årsavgift/ totala intäkter	100	-	-	-	-
Skuldsättning/ kvm	2 199	-	-	-	-
Sparande/ kvm	202	-	-	-	-
Energikostnad/ kvm	278	-	-	-	-
Räntekänslighet i %	3	-	-	-	-

Definition till nyckeltal:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Visar föreningens kortfristiga betalningsförmåga. Normalt bör talet vara större än 100%. Lån som skall omsättas inom kommande 12-månadersperiod, har exkluderats vid beräkningen, endast amorteringsdelen tas med.
Soliditet = summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

Uppkommen Förlust

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

Förändringar i eget kapital

	Insats- kapital	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2022-12-31	3 099 660	100 604	723 290	-374 581
Vinstdisp. enl stämmobeslut			-374 581	374 581
Avsättning till yttre fond enl ek.plan		51 000	-51 000	
Ianspråktagande av yttre fond		-151 604	151 604	
Årets resultat				<u>-1 973 141</u>
Eget kapital 2023-12-31	<u>3 099 660</u>	<u>0</u>	<u>449 313</u>	<u>-1 973 141</u>

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	348 709
överföring till underhållsfond enl Ek. plan	-51 000
Ianspråktagande av yttre fonden, årets underhåll	151 604
årets förlust	-1 973 141
	-1 523 828
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 523 828
	-1 523 828

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 234 992	1 101 787
Övriga rörelseintäkter	3	0	2 980
Summa rörelseintäkter		1 234 992	1 104 767
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	4	-2 901 675	-1 237 595
Övriga externa kostnader	5	-52 356	-76 442
Personalkostnader och arvoden	6	-17 167	-15 513
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-99 981	-99 981
Summa rörelsekostnader		-3 071 179	-1 429 531
Rörelseresultat		-1 836 187	-324 764
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		135	3 072
Räntekostnader och liknande resultatposter		-137 089	-52 889
Summa finansiella poster		-136 954	-49 817
Resultat efter finansiella poster		-1 973 141	-374 581
Årets resultat		-1 973 141	-374 581

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	4 631 886	4 727 047
Inventarier, verktyg och installationer	8	106 184	111 004
Summa materiella anläggningstillgångar		4 738 070	4 838 051
Summa anläggningstillgångar		4 738 070	4 838 051
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		96 070	0
Aktuella skattefordringar		3 689	3 689
Övriga fordringar	9	8 627	396 613
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	28 529	0
Summa kortfristiga fordringar		136 915	400 302
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		236 297	236 297
		236 297	236 297
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	554 533	150 337
Summa kassa och bank		554 533	150 337
Summa omsättningstillgångar		927 745	786 936
SUMMA TILLGÅNGAR		5 665 815	5 624 987

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 099 660	3 099 660
Fond för yttre underhåll		0	100 604
Summa bundet eget kapital		3 099 660	3 200 264
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		449 313	723 290
Årets resultat		-1 973 141	-374 581
Summa fritt eget kapital		-1 523 828	348 709
Summa eget kapital		1 575 832	3 548 973
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	2 698 152	1 809 134
Summa långfristiga skulder		2 698 152	1 809 134
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	1 095 982	103 456
Förskott från kunder		3 580	0
Leverantörsskulder		80 017	45 840
Övriga skulder		26 612	21 342
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	185 640	96 242
Summa kortfristiga skulder		1 391 831	266 880
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 665 815	5 624 987

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 973 141	-374 581
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		99 981	99 981
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-1 873 160	-274 600
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		263 388	-379 414
Förändring av kortfristiga skulder		1 890 512	12 424
Kassaflöde från den löpande verksamheten		280 740	-641 590
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		123 456	103 456
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		123 456	103 456
Årets kassaflöde		404 196	-538 134
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		150 337	688 471
Likvida medel vid årets slut		554 533	150 337

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Följande avskrivningstider tillämpas:

<u>Tillgång</u>	<u>Avskrivningstid</u>
Byggnad	50 år
Inventarier	30 år
Elanläggning	10 år

Eget kapital

Årets avsättning och ianspråktagande av underhållsfonden redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens ekonomiska plan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Hysesint garage/p-platser	23 880	27 240
Årsavgifter bostäder	1 176 000	1 026 000
Öresutjämning		3
El-avg rörl momspl	35 112	39 384
Avgift andrahandsuthyrning	0	2 398
Pantnoteringsavgift	0	6 762
	1 234 992	1 101 787

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Övriga ersättningar, bidrag och intäkter	0	2 980
	0	2 980

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Entrepredkostnad städ	30 999	51 374
Fastighetskötsel utöver avtal	12 588	9 000
Serviceavtal	0	-2 431
Snöröjning och sandning	26 313	23 063
Rep bostäder	1 578	0
Rep gemensamma utr	134 675	0
Fastighetsel	74 622	85 632
Fjärrvärme	283 811	273 703
Vatten	108 398	115 691
Sophämtning	41 239	40 684
Fastighetsförsäkringar	36 941	50 951
Fastighetsavgift/skatt	22 661	25 296
Underh gemensamma utr	2 095 660	0
Tvättstuga	0	1 175
Trapphus/port/entr	0	42 318
Dörrar och lås/ porttele	0	4 458
Elinst	0	885
Fönster	0	3 205
Skador/ klotter/ skadegörelse	0	10 000
Tak	0	453 440
Obligatorisk ventillationskontroll (OVK)	0	10 000
Datakommunikation	32 040	32 040
Förbrukningsmaterial	150	7 111
	2 901 675	1 237 595

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Övrigt	1 975	450
Kreditupplysning	225	938
Konsultarvoden	0	12 500
Övriga förvaltningskostnader	-2 487	10 700
Bankkostnader	5 208	0
Övriga externa tjänster	18 135	0
Förvaltningsarvode, grundavtal	29 300	51 343
Inkasso/betalningsföreläggande	0	511
	52 356	76 442

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	15 000	13 500
Arb.givareavg löner/ersättn	2 167	2 013
	17 167	15 513

Not 7 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	5 226 000	5 226 000
Anskaffningar markanläggning elstolpar	98 609	98 609
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 324 609	5 324 609
Ingående avskrivningar	-597 562	-502 401
Årets avskrivningar	-85 300	-85 300
Årets avskrivningar markanläggning	-9 861	-9 861
Utgående ackumulerade avskrivningar	-692 723	-597 562
Utgående redovisat värde	4 631 886	4 727 047
Taxeringsvärden byggnader	6 600 000	6 600 000
Taxeringsvärden mark	1 832 000	1 832 000
	8 432 000	8 432 000
Bokfört värde byggnader	4 631 886	4 727 047
Bokfört värde mark	0	0
	4 631 886	4 727 047

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	144 750	144 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	144 750	144 750
Ingående avskrivningar	-33 746	-28 926
Årets avskrivningar	-4 820	-4 820
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 566	-33 746
Utgående redovisat värde	106 184	111 004

Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkning för skatter och avgifter (skattekonto)	8 627	1 825
Klientmedel hos SBC		388 269
Kortfristiga fordringar hos leverantörer	0	3 471
Borgo räntekonto hos SBC	0	3 048
	8 627	396 613

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkringspremie	18 471	0
Förutbetalt förvaltningsarvode Egeryds kvartal 1 2024	10 058	0
	28 529	0

Not 11 Kassa och Bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	554 533	150 337
	554 533	150 337

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank Hypotek AB	2,41	2024-09-25	602 320	655 864
Swedbank Hypotek AB	5,04	2024-09-25	438 750	453 750
Swedbank Hypotek AB	2,46	2025-10-24	768 064	802 976
Swedbank Hypotek AB	4,36	2026-01-23	1 985 000	
			3 794 134	1 912 590
Amorteringar enligt avtal			123 456	103 456
Långfristig del: 2 698 152 kr				
Kortfristig del: 1 095 982 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 3 176 854 kr.

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	3 896 000	3 057 300
	3 896 000	3 057 300

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda intäkter	107 135	71 243
Upplupen låneränta	20 093	15 348
Upplupen fastighetsskötsel entreprenad	0	9 651
Upplupen kostnad rep tvättmaskin	2 656	0
Upplupen kostnad vattenförbrukning	10 307	0
Upplupen kostnad elförbrukning	7 667	0
Upplupen kostnad fjärrvärmeförbrukning	37 782	0
	185 640	96 242

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

På grund av rådande omvärldsläge, kan det komma höjningar av månadsavgiften framöver , för att hålla föreningens ekonomi i balans och fastigheten i fortsatt gott skick över tid.

Slutfaktura angående innertaken samt elarbeten, har betalats.

Surahammar 2024-05-27



Ari Koskimäki
Ordförande

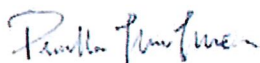


Inga-Lena Forslund
Ledamot



Hannes Hedberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-17



Pernilla Hult Jonsson
Internrevisor

Revisionsberättelse för BRF Gladan

Jag, revisor i BRF Gladan i Surahammar, avger följande revisionsberättelse efter slutförd granskning av föreningens räkenskaper och förvaltning för räkenskapsåret 2023.

För att fullgöra mitt uppdrag har jag tagit del av föreningens räkenskaper och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning, samt i övrigt genomfört de granskningsåtgärder jag ansett behövs.

Vid min granskning har jag inte funnit någon anledning till anmärkning på de till mig överlämnade redovisningshandlingarna, föreningens bokföring, inventering av dess tillgångar eller i övrigt vad gäller förvaltningen.

Efter avslutad revision tillstyrker jag att årsmötet godkänner den upprättade ekonomiska berättelsen samt beviljar styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Surahammar den 17 / 5 2024



Revisor Pernilla Hult Jonsson