

Styrelsen för Brf Glöden, 769613-6576, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1 2022 - 31/12 2022.

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 utom en är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Glöden 1 i Lund. Fastigheterna byggdes 1943 och består av 2 flerbostadshus. Fastigheten förvärvades 2007. På fastigheten finns 39 bostadsrättslägenheter och 1 hyreslägenhet.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

<i>T o m 2022-05-17</i>	<i>F r o m 2022-05-17</i>		<i>Vald t o m</i>
Mina Davoudi	Mina Davoudi	ordförande	2023
Rind Hesarod	Anne Gyllenberg	ledamot, kassör	2024
Hanna Bruce	Edvin Dalklint	ledamot, sekreterare	2024
Hans Nordgren	Hans Nordgren	ledamot	2023
Carin Gustavsson	Carin Gustavsson	ledamot	2023
	Björn Petersson	ledamot	2024

Suppleanter har varit:

Hanna Bruce
Tobias Malmberg

Avgående ledamöter

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Mina Davoudi, Hans Nordgren och Carin Gustavsson, Björn Pettersson, ordinarie ledamöter, samt suppleanterna Hanna Bruce & Tobias Malmberg

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsen.

Revisorer

Revisor har varit Arne Loyd.

Valberedning

Valberedning har varit Tobias Ramstig och Hampus Ekblad.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2022.

Extra föreningsstämma hölls den 31 maj 2022 angående stadgeändringar, vilket beslutades.

Styrelsen har under året hållit 13 st protokollförda sammanträden.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av LCA Redovisning Ab. Fr om 2023-0101 av Götalands Fastighetsförvaltning AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Climat 80.

Internet- och TV leverantör - Telia Fiber

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. Lokalyta 163 km.

Medlemsinformation

Under året har 4 st lägenhetsöverlåtelse skett.

1 st lägenhet hyrs ut.

Antal medlemmar vid årets slut 57 st.

Underhållsplan

Det finns en underhållsplan där byggnadens tekniska status framgår och vilka underhållsarbeten som är aktuella redovisas. Underhållsplanen upprättades 2017 och sträcker sig till 2047.

Bostadsrättsföreningen ska enligt stadgarna sätta av 0,3% av taxeringsvärdet, vilket motsvarar 154.782 kr.

Reparationer och underhåll

Under år 2022 kompletterades fasadrenovering från 2021. En ytterdörr har bytts ut. Läckage av rör har åtgärdats.

Planerade underhåll år 2023 samt eventuellt större underhåll planerade de närmaste åren.

Relining. Utläggning av dagvatten. Tilläggsisolering vind.

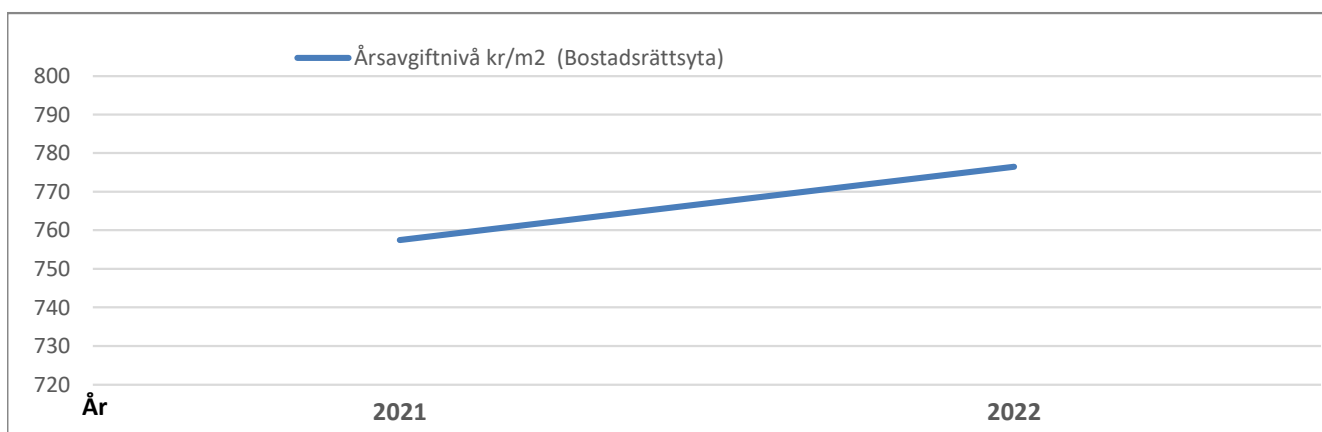
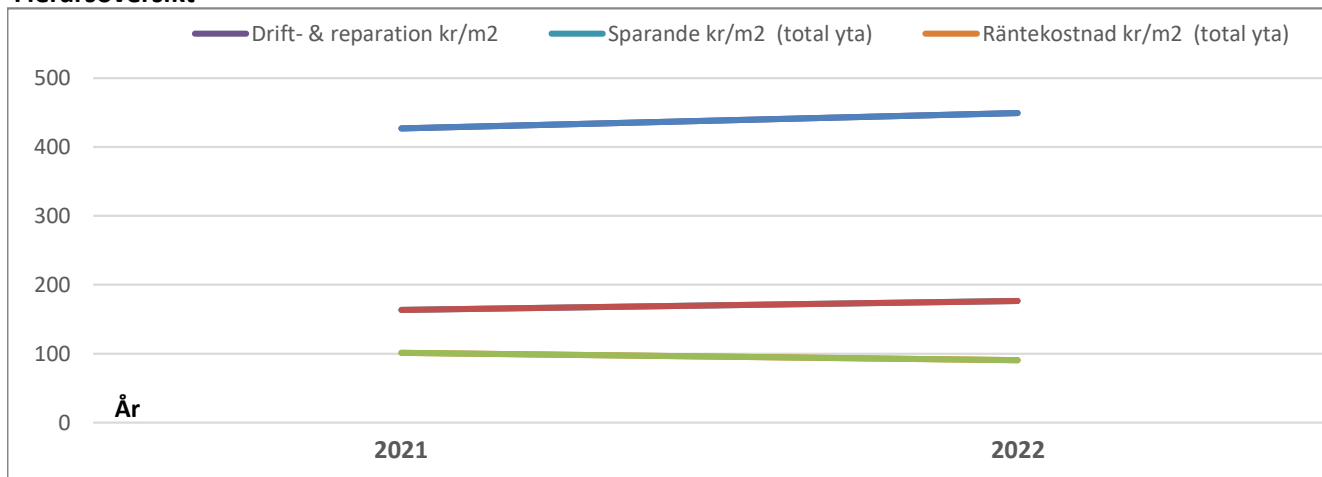
Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkring är tecknad i Länsförsäkringar till fullvärde.

Årsavgifter och hyror

För 2023 har styrelsen beslutat om höjning av månadsavgifterna med 10%.

Flerårsöversikt



Nyckeltal i tkr, om ej annat anges	År	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning		2 019	1 954	2 143	1 981
Resultat		-197	-229	-233	65
Balansomslutning		48 314	47 273	47 941	50 851
Soliditet		52%	52%	53%	63%
Årsavgiftnivå kr/m ² (Bostadsrättsyta)		776	758		
Årsavgiftstäckning, resultat i tkr	¹⁾	-199	-188		
Sparande kr/m ² (total yta)	²⁾	176	164		
Avsättning till underhållsfond kr/m ² (total yta)		41	44		
Underhållsfond kr/m ² (total yta)		444	386		
Drift- & reparationskostnader kr/m ² (total yta)		449	427		
Energikostnad kr/m ² (total yta)	³⁾	186	183	175	172
Räntekostnad kr/m ² (total yta)		91	101		
Skuldsättning kr/m ² (total yta)		8 509	8 672		
Lån / taxeringsvärde		44%	64%		
Räntekänslighet	⁴⁾	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 och el per total kvm

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

Eget kapital	Uppskrivnings- fond	Insats & Yttre upplåtelseavgift fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Årets början	25 893 969	28 403 233	1 033 189	-29 782 858	-228 974 25 318 559
Disposition	0			-228 974	228 974 0
Förändring	-191 744			191 744	0
Avsättning yttre fond	0		154 782	-154 782	0
Uttag yttre fond	0				0
Årets resultat	0				-196 871 -196 871
Årets slut	25 702 225	28 403 233	1 187 971	-29 974 870	-196 871 25 121 688

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	-30 011 832,34
Årets resultat	-196 870,97
Avsättning till yttre underhållsfond	-154 782,00
Förändring uppskrivningsfond	191 744,00
Uttag ur yttre underhållsfond	0,00
Summa	-30 171 741,31

Styrelsen föreslår att -30 171 741,31 kr balanseras i ny räkning.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Nettoomsättning	1	2 018 891	1 953 786
		2 018 891	1 953 786
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader			
<i>Driftskostnader</i>	2	-1 091 235	-1 063 811
<i>Reparationer</i>	3	-112 363	-79 468
<i>Periodiskt underhåll</i>	4	0	0
Personalkostnader	5	-107 182	-103 996
Avskrivningar	6	-669 427	-667 173
		-1 980 207	-1 914 448
Rörelseresultat		38 684	39 338
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		7 490	3 356
Räntekostnader och liknande poster		-243 045	-271 668
		-235 555	-268 312
Årets resultat		-196 871	-228 974
Årets resultat enligt ovan		-196 871	-228 974
Avsättning till fond för yttre underhåll		-154 782	-109 662
Resultat efter disposition av underhåll		-351 653	-338 636

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
<i>Belopp i kr</i>			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	46 516 088	47 169 394
Maskiner, inventarier & installationer	8	87 961	104 082
		46 604 049	47 273 476
Summa anläggningstillgångar		46 604 049	47 273 476
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Avgift-, hyres- och kundfordringar		0	502 024
Övriga kortfristiga fordringar		3 838	25
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 542	34 737
Kassa och bank		1 688 991	1 625 730
		1 710 371	2 162 516
SUMMA TILLGÅNGAR		48 314 420	49 435 992
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		23 878 038	23 878 038
Uppskrivningsfond		25 702 225	25 893 969
Upplåtelseavgifter		4 525 195	4 525 195
Yttre underhållsfond		1 187 971	1 033 189
		55 293 429	55 330 391
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-29 974 870	-29 782 858
Årets resultat		-196 871	-228 974
		-30 171 741	-30 011 832
SUMMA EGET KAPITAL		25 121 688	25 318 559
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	20 771 043	22 787 375
		20 771 043	22 787 375
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	2 016 332	437 500
Leverantörsskulder		25 928	83 581
Skatteskulder		52 446	51 195
Övriga skulder		8 135	172 563
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	318 848	585 219
		2 421 689	1 330 058
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 314 420	49 435 992

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.

Nettoomsättning	Not 1	År 2022	År 2021
Hysesintäkter bostäder		55 200	50 410
Hysesintäkter lokaler		26 388	14 496
Hysesintäkter garage, p-plats mm		16 890	2 600
Årsavgifter		1 920 168	1 873 368
Övriga intäkter		245	12 912
		2 018 891	1 953 786

Driftskostnader	Not 2		
Fastighetsskötsel		-134 987	-113 792
Städning		-58 967	-57 643
Snöröjning		-1 577	-7 138
Elavgifter		-92 749	-67 852
Värme		-405 343	-422 403
Vatten		-66 650	-68 212
Renhållning		-46 554	-49 823
Fastighetsförsäkring		-34 521	-32 832
TV och bredband		-76 218	-20 492
Fastighetsskatt		-66 700	-63 900
Förbrukningsinventarier och -material		-4 231	-915
Tele, post- och bankkostnader		-3 569	-1 550
Administrativt förvaltningsavtal		-68 158	-85 125
Extern revisor		-5 750	-5 250
Övriga förvaltningskostnader		-3 499	-2 708
Övriga externa tjänster		-16 042	-58 516
Medlems- och föreningsavgifter		-5 720	-5 660
		-1 091 235	-1 063 811

Reparationer	Not 3		
Reparationer		-9 796	-1 005
Reparation bostäder		-53 955	-11 559
Reparation lokaler		-2 939	0
Reparation gemensamma utrymmen		-12 511	-6 102
Reparation installationer		-28 241	-31 333
Reparation byggnader		-4 021	-5 931
Reparation utvändigt		-900	-23 538
		-112 363	-79 468

Periodiskt underhåll **Not 4**

Personalkostnader	Not 5		
Arvode styrelsen		-85 525	-83 300
Sociala och andra avgifter		-21 657	-20 696
		-107 182	-103 996

Avskrivningar	Not 6		
Avskrivningar på byggnader		-16 656	-16 656
Avskrivning på förbättringar		-636 650	-636 651
Avskrivning på maskiner & inventarier		-16 121	-13 867
		-669 427	-667 173

Byggnader och mark **Not 7**

	Typ av avskrivning	Anskaffn. värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivn	Bokfört värde 2022-12-31	Avskrivn år
Mark		816 650			816 650	
Mark uppskrivning		9 401 475			9 401 475	
Byggnad	Rak	1 665 570	-244 285	-16 656	1 404 629	-- 2106
Byggnad uppskrivn	Rak	19 174 435	-2 873 689	-191 744	16 109 002	-- 2106
Förbättringar	Rak	152 375	-71 037	-5 074	76 264	2008-2037
Tvättstuga	Rak	49 986	-17 495	-1 250	31 241	2008-2047
Elanläggning	Rak	84 469	-25 340	-1 689	57 440	2017-2066
Stambyte	Rak	9 608 969	-2 162 018	-192 179	7 254 772	2010-2059
Fönster balkong fasad tak	Rak	12 235 694	-626 365	-244 714	11 364 615	2020-2069
Summa		53 189 623	-6 020 229	-653 306	46 516 088	

	År 2022	År 2021
Akkumulerade anskaffningsvärde inkl mark		
Vid årets början	52 372 973	52 372 973
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	52 372 973	52 372 973
Ingående avskrivningar	-6 020 229	-6 003 573
Årets avskrivningar enligt plan	-653 306	-16 656
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan	-6 673 535	-6 020 229
Utgående bokfört värde exklusive mark	45 699 438	46 352 744
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde mark:	25 000 000	17 000 000
Taxeringsvärde byggnader:	26 594 000	19 554 000
Totalt taxeringsvärde:	51 594 000	36 554 000

Maskiner och inventarier **Not 8**

Akkumulerade anskaffningsvärde		
Vid årets början		
Installationer	183 757	183 757
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	183 757	183 757
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar		
Installationer/inventarier	-79 675	-65 808
Årets avskrivningar		
Installationer/inventarier	-16 121	-13 867
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan	-95 796	-79 675
Restvärde enligt plan vid årets slut	87 961	104 082

Långfristiga skulder kreditinstitut **Not 9**

Långgivare	Konverteringsdatum	Räntesats	Skuld År 2022	Skuld År 2021
Stadshypotek	2028-03-01	4,32%	7 883 000 kr	7 883 000 kr
Stadshypotek	2024-03-01	0,78%	7 614 375 kr	7 691 875 kr
Stadshypotek	2024-12-01	0,90%	5 790 000 kr	6 150 000 kr
Stadshypotek	Rörligt	3,05%	1 500 000 kr	1 500 000 kr
	Snittränta	2,18%	22 787 375 kr	23 224 875 kr

Avgår nästa års amortering (kortfristig skuld) 516 332 kr
Beräknad skuld om 5 år, vid samma amortering: 20 205 715 kr

Långfristiga skulder 20 771 043 kr
Kortfristiga skulder 2 016 332 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 2022****År 2021**Upplupna räntekostnader
Upplupna kostnader
Förutbetalda hyresintäkter1 204
135 846
181 798

318 8480
91 191
494 028

585 219**Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Not 11**Pantbrev i fastighet
Ansvarsförbindelser23 913 000
Inga23 913 000
Inga

Lund

2023 - -

Mina Davoudi

Anne Gyllenberg

Edvin Dalklint

Hans Nodgren

Carin Gustavsson

Björn Petersson