

# Årsredovisning

för

## Brf Glädjen 2

769625-5533

Räkenskapsåret

2023

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Styrelsen för Brf Glädjen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-11-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-05-13 och nuvarande stadgar registrerades 2017-03-21 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Kungsbacka.

#### *Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer*

##### *Ordinarie ledamöter*

*Vald t.o.m. föreningsstämman*

Ursula Nygren	Ordförande	2024
Dan Morehed	Ledamot	2024
Kjell Karlsson	Ledamot	2024
Daniel Elenbrant	Ledamot	2024

##### *Styrelsesuppleanter*

Jonna Morehed	2024
---------------	------

##### *Ordinarie revisorer*

Erland Andersson	2024
Susanne Thorin	2024

#### *Firmateckning*

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, Ursula Nygren och Dan Morehed, två i förening.

### ***Fastighetsuppgifter***

Föreningen förvärvade byggnaden Glädjen 2 i Kungsbacka kommun den 1 juni 2014. Tomten på 827 m<sup>2</sup> äges av föreningen. Byggnaden har 12 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1987. Fastigheten är belägen på Västergatan 4.

Föreningen upplåter 11 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet, 2 lokaler och 1 parkeringsplats med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok
11 st	1 st

Total bostadsarea:

889 kvm

Total lokalarea:

80 kvm (fördelas på kontor och förråd)

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad med trygghetspaket hos Bostadsrätternas fastighetsförsäkring.

### ***Förvaltning***

Löftadalens Ekonomiservice AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.



### ***Underhåll och reparationer***

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades tillsammans med BBC 2014. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna, 0,15 % av fastighetens taxeringsvärde.

<b>Tidigare utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Byte av fönster	2020
Målning av fasad efter fönsterbyte	2020
Omläggning av tak till uthus	2020
Renovering av tvättstuga	2020
Reparation av hiss	2020
Trädgårdsskötsel, rensning av rabatter m.m	2020
Fönsterbyte	2021
Målning fasad efter fönsterbyte	2021
Byte förrådsdörrar	2021
Grundarbete	2021
Bygg pergola	2021
Modernisering av hiss	2022
Anläggning av grillplats vid pergolan	2022
Fiber installation	2022
Byte av centralfläkt	2022
Renovering av pumpstation i pannrum	2022
Framdragning eluttag samt installation av infravärme till pergolan	2023

### **Planerat underhåll 2024**

Renovering södersida framskjutet från 2023 pga. brist på hantverkare.

Byte dörrfoder och vindskivor

Underhållsspolning avlopp

Rörinspektion för statusrapport på avloppen



### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 16 april 2023. Styrelsen har under året hållit protokollförda sammanträden..

Under 2023 har två bostadsrätter bytt ägare.

### **Medlemsinformation**

Vid årets utgång hade föreningen 11 medlemmar.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	731	700	711	676
Årets resultat	-119	-209	-171	-622
Resultat efter finansiella poster	-119	-209	-171	-622
Eget kapital	14 246	14 365	14 573	14 744
Balansomslutning	22 433	22 585	22 936	24 270
Soliditet (%)	64	64	64	61
Årsavgift för bostäder, kr/kvm	0	664	670	622
Lån, kr/kvm	0	9 071	9 132	10 389
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	692	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 497	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 858	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	87	0	0	0
Räntekänslighet (%)	14	0	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	203	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	77	0	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Upplysning vid förlust

Föreningen har ett positivt kassaflöde som är i linje med föreningens resultat. Det negativa resultatet beror på hög avskrivning. Föreningen försöker hålla avgiftsnivån för medlemmarna i takt med utgifter och ränteförändringar.

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 008	1 634	151	-2 220	-209	14 365
Avsättning till underhållsfond			26	-26		0
Disposition av föregående års resultat:				-209	209	0
Årets resultat					-119	-119
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>15 008</b>	<b>1 634</b>	<b>177</b>	<b>-2 455</b>	<b>-119</b>	<b>14 246</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 454 109
årets förlust	-118 770
	<b>-2 572 879</b>
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	25 550
	-2 598 429
	<b>-2 572 879</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.



## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Årsavgifter och hyror	1	731 286	700 383
Övriga rörelseintäkter		6 384	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>737 670</b>	<b>700 383</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2, 3	-305 138	-388 280
Övriga externa kostnader	4	-54 674	-88 537
Personalkostnader	5	-66 213	-74 221
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-201 215	-190 292
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-627 240</b>	<b>-741 330</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>110 430</b>	<b>-40 947</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 210	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-236 410	-167 665
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-229 200</b>	<b>-167 663</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-118 770</b>	<b>-208 610</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-118 770</b>	<b>-208 610</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-118 770</b>	<b>-208 610</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	21 383 233	21 584 448
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 383 233</b>	<b>21 584 448</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>21 383 233</b>	<b>21 584 448</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 300	10 471
Övriga fordringar		6 585	2 031
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	6 973	6 113
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>19 858</b>	<b>18 615</b>
<i>Kassa och bank</i>	10		
Kassa och bank		1 029 464	981 486
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 029 464</b>	<b>981 486</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 049 322</b>	<b>1 000 101</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>22 432 555</b>	<b>22 584 549</b>





<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		16 642 324	16 642 324
Fond för yttre underhåll		176 455	150 905
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>16 818 779</b>	<b>16 793 229</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-2 454 109	-2 219 950
Årets resultat		-118 770	-208 610
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 572 879</b>	<b>-2 428 560</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>14 245 900</b>	<b>14 364 669</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	11, 12	7 931 696	7 997 696
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 931 696</b>	<b>7 997 696</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut		66 000	66 000
Leverantörsskulder		26 118	5 975
Skatteskulder		4 123	2 714
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	158 718	147 495
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>254 959</b>	<b>222 184</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>22 432 555</b>	<b>22 584 549</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-118 770	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		201 215	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>82 445</b>	<b>0</b>
		<b>82 445</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		4 171	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-5 414	0
Förändring av leverantörsskulder		20 143	0
Förändring av kortfristiga skulder		12 633	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>113 978</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-66 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-66 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>47 978</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		981 486	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 029 464</b>	<b>0</b>



## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspårktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

#### Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Hiss	25 år
Byggnadstillbehör	10 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### Årets resultat

##### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

##### Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

##### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

##### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.



Årsavgift för bostäder, kr/kvm  
Avgiftsnivå för bostäder i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund.

Lån, kr/kvm  
Lån kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

Fastighetens belåningsgrad (%)  
Lån kr/marknadsvärdet av fastigheten

### Not Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult: Ulrika Andersson, Löftadalens Ekonomiservice AB

### Not 1 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	565 800	542 880
Hyror bostäder	82 320	80 700
Hyror lokaler	78 720	72 360
Hyror garage och parkeringsplatser	4 452	4 452
	<b>731 292</b>	<b>700 392</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten samt abonnemang för tv.

### Not 2 Reparationer

	2023	2022
Bostäder	0	63 474
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	5 315	38 394
Byggnad	38 776	40 010
	<b>44 091</b>	<b>141 878</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	23 398	22 558
Fastighetsförvaltning	191	21 163
Snöröjning	3 673	1 940
Serviceavtal	2 996	942
El	44 117	46 167
Uppvärmning	82 233	64 806
Vatten och avlopp	66 542	54 860
Fastighetsförsäkring	20 231	17 862
Kabel-TV/Bredband	17 666	16 103
	<b>261 047</b>	<b>246 401</b>

**Not 4 Övriga kostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förvaltningskostnader	45 481	71 870
Bankkostnader	2 700	2 700
Övriga extrema kostnader	6 493	13 967
	<b>54 674</b>	<b>88 537</b>

**Not 5 Arvoden**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Arvoden, ersättningar och sociala avgifter</b>		
Styrelsearvoden	52 500	60 375
Sociala kostnader	13 713	13 846
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>66 213</b>	<b>74 221</b>

**Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgångar**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Byggnader och bygginstallationer</b>		
Avskrivningar	201 215	190 292
	<b>201 215</b>	<b>190 292</b>

**Not 7 Räntekostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader	236 140	167 665
	<b>236 140</b>	<b>167 665</b>



**Not 8 Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	23 086 747	22 538 895
Inköp		547 852
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>23 086 747</b>	<b>23 086 747</b>
Ingående avskrivningar	-1 502 299	-1 312 007
Årets avskrivningar	-201 215	-190 292
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 703 514</b>	<b>-1 502 299</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 383 233</b>	<b>21 584 448</b>
Taxeringsvärden byggnader	11 833 000	11 833 000
Taxeringsvärden mark	5 200 000	5 200 000
	<b>17 033 000</b>	<b>17 033 000</b>
Bokfört värde byggnader	15 289 233	15 490 448
Bokfört värde mark	6 094 000	6 094 000
	<b>21 383 233</b>	<b>21 584 448</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda försäkringar	6 973	6 113
	<b>6 973</b>	<b>6 113</b>

**Not 10 Kassa och bank**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Transaktionskonto, Swedbank	529 464	981 486
Övriga bankkonton	500 000	0
	<b>1 029 464</b>	<b>981 486</b>

**Not 11 Fastighetslån som förfaller**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förfaller inom ett år från balansdagen	66 000	66 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	264 000	264 000
Förfaller senare än 5 år från balansdagen	7 667 696	7 733 696
	<b>7 997 696</b>	<b>8 063 696</b>

### Not 12 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank 2854828700	1,18	2026-04-24	972 500	972 500
Swedbank 2854828726	4,981	2024-03-28	2 029 500	2 029 500
Swedbank 2854828742	1,660	2024-03-25	1 029 500	1 029 500
Swedbank 2854828668	3,095	2025-05-23	3 966 196	4 032 196
			<b>7 997 696</b>	<b>8 063 696</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			66 000	66 000

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	-66 211	-60 913
Upplupna räntekostnader	-4 016	-3 500
Förutbetalda intäkter	-63 597	-60 941
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-24 894	-22 140
	<b>-158 718</b>	<b>-147 494</b>

### Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	12 617 000	12 617 000
	<b>12 617 000</b>	<b>12 617 000</b>



Kungsbacka <sup>22/4</sup> - 2024

  
Ursula Nygren  
Ordförande

  
Dan Morehed

  
Daniel Elenbrant

  
Kjell Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats <sup>25/4</sup> - 2024

  
Erlend Andersson  
Revisor