

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Glimmern i Ulricehamn

769641-2308

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Övriga noter	13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Glimmern i Ulricehamn, 769641-2308 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Glimmern i Ulricehamn är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2022-05-16.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Ulricehamn Glimmern 1 som uppfördes 1993. Fastigheten består av 28 lägenheter.

Adresser: Glimmergatan 1-21.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, m²</i>
18	4	1932
10	5	1160
28		3 092

Fastighetens tekniska status

Fastigheten är 30 år gammal och styrelsen kommer ta fram en underhållsplan för att se över vad för underhåll som ska göras de kommande åren.

Fastighetsförvaltning

Den administrativa förvaltningen har ombesörjts av Interesta AB.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 24 medlemmar och vid årets slut 25 medlemmar.

Överlåtelse

13 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har en överlåtelse skett och under året har ingen upplåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras förvärvaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med högst 1 % av basbeloppet.

Styrelseledamöter

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman 2024

Jennie Zarén	Ledamot
Magnus Börjesson	Ledamot
Jan Lindgren	Ledamot
Stina Pulkkinen	Ledamot
Magnus Larsson	Ledamot
Cristian Andersson	Suppleant

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie: Andreas Lidhed

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen:

Bostadsrättsföreningen höll ordinarie föreningsstämma i juni månad där en ny styrelse valdes. Styrelsen har under 2024 haft totalt 11 protokollförda sammanträden samt informella avstämningar sinsemellan.

Föreningens ekonomi:

Från och med den 1 januari 2024 beslutades det att höja avgiften med 10% för bostadsrättsägare. Man beslutade under året att införa att bostadsrättsägare själva ska stå för sina kostnader för vatten och sophantering för att minska kostnaderna för föreningen samt att alla boenden ska kunna vara medvetna om samt påverka sina utgifter. Under tidig vår avslutades hyresförhandling med Hyresgästföreningen avseende de kvarvarande hyresrätterna där den slutliga överenskommelsen landade på 5.6% i höjning. Denna höjning uteblev dock då Interesta fakturerat fel till hyresgästerna. Styrelsen har fört en dialog tillsammans med Ulricehamns Sparbank avseende hantering av föreningens överskottslikviditet och föreningens lån. I samråd med banken beslutades att binda om ett lån och sänkte därmed räntan avsevärt. Detta gjordes för att minska bostadsrättsföreningens lånekostnader.

Styrelsen har inte förberett kring ytterligare initiativ för att omvandla fler hyresrätter till bostadsrätter då marknaden samt världsekonomin varit negativ.

En budget för 2025 arbetades fram i samarbete med Interesta. Styrelsen har låtit avgiften för bostadsrättsägare vara densamma under året med tanke på kostnader som höjts för föreningen. Bostadsrättsföreningen bedöms ha fortsatt god likviditet och planerar för ytterligare underhåll under kommande år.

Underhåll och renoveringar:

Ett takbyte planerades på Glimmergatan 15A och 15B men detta sköts fram av byggföretaget och blev därför inte utfört. Samtlig ventilation har rengjorts, setts över och ställts in för att få frånluftsvärmepumpar att fungera optimalt samt för att få en god inomhusmiljö och lägre energikostnad. Därutöver har ytterligare underhåll, reparationer och egenkontroller gjorts. Styrelsen tog beslut om att dränera delar av marken på fastigheten då flera trädgårdar haft mycket vatten liggande. Dräneringsarbetet inleddes i slutet av januari 2025.

Övrigt:

Styrelsen har sett över olika avtal för att förbättra föreningens utgifter och ekonomi.

Föreningens ekonomi

Årets resultat och budget för nästa år

Föreningen redovisar ett resultat före avsättning till underhållsfond om -505 850kr.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske i enlighet med antagen underhållsplan. Avsättningen är beräknad till 50kr/kvm i ekonomisk plan.

Upplysning vid förlust

För att säkerställa att föreningen kan finansiera sitt framtida underhåll amorterar föreningen på sina skulder samt att styrelsen löpande ser över avgiftsnivån.

Nivån sätts efter löpande driftkostnader men även utifrån underhållsplanen för att säkerställa att medel finns för framtida underhåll.

Underhållsplanen är under uppförande och avsättning sker i enlighet med förslag från ekonomisk plan tills underhållsplan är helt fastställd.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022/2022	Belopp i kr /
Nettoomsättning	2 987 015	2 917 739	341 170	
Resultat efter finansiella poster	-505 850	-593 209	-344 099	
Soliditet, %	31,8	32,5	32,5	
Årsavgiftsnivå bostadsrätt, kr/m ²	714	645	-	
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter %	35	32	-	
Lån, kr/m ²	13 117	13 215	14 086	
Lån, kr/m ² upplåten med bostadsrätt	19 294	19 491	-	
Genomsnittlig skuldränta, %	4,85	4,60	4,10	
Räntekänslighet %	23	30	-	
Sparande per kr/m ²	10	-23	-	
Energi kostnad kr/m	203	288	-	
Driftskostnad, kr/m ²	273	352	64	

Årsredovisning upprättad enligt K3. 2022 avser enbart oktober - december.

Eget kapital

	Insatskapital	Fond yttre underhåll	Inre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Vid årets början	15 984 500	4 940 000	80 000	-344 099	-593 209	20 067 191
Disposition enl årsstämmobeslut						
Överföring till bal. resultat				-593 209	593 209	
Underhållsfond, avsättning		154 600		-154 601		
Inre fond			-80 000			-80 000
Årets resultat					-505 850	-505 850
Vid årets slut	15 984 500	5 094 600	-	-1 091 909	-505 850	19 481 341

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 091 909
årets resultat	-505 850
Totalt	-1 597 759
Avsättning till fond för yttre underhåll	154 600
Balanseras i ny räkning	-1 752 359
Summa	-1 597 759

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	3	2 987 015	2 917 739
Övriga rörelseintäkter		11 847	219 552
		<u>2 998 862</u>	<u>3 137 291</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-1 234 694	-1 526 406
Administrationskostnader	5	-272 345	-167 697
Löner och ersättningar	6	-70 309	-75 105
Avskrivningar av byggnader	7	-536 183	-523 165
Rörelseresultat		<u>885 331</u>	<u>844 918</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		54 882	1 879
Räntekostnader		-1 446 063	-1 440 006
Resultat efter finansiella poster		<u>-505 850</u>	<u>-593 209</u>
Årets resultat		<u>-505 850</u>	<u>-593 209</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	57 732 734	58 268 917
		57 732 734	58 268 917
Summa anläggningstillgångar		57 732 734	58 268 917
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	36 371
Övriga fordringar		216 185	211 895
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		63 639	43 509
		279 824	291 775
<i>Kassa och bank</i>		3 187 187	3 209 260
Summa omsättningstillgångar		3 467 011	3 501 035
SUMMA TILLGÅNGAR		61 199 745	61 769 952

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		15 984 500	15 984 500
Fond för inre underhåll		-	80 000
Fond för yttre underhåll		5 094 600	4 940 000
		<u>21 079 100</u>	<u>21 004 500</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 091 909	-344 099
Årets resultat		-505 850	-593 209
		<u>-1 597 759</u>	<u>-937 308</u>
Summa eget kapital		<u>19 481 341</u>	<u>20 067 192</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	12 936 296	16 564 352
Övriga skulder		10 923 500	10 923 500
		<u>23 859 796</u>	<u>27 487 852</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	8	16 699 288	13 373 640
Leverantörsskulder		87 516	53 983
Skatteskulder		524 667	249 027
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		547 137	538 258
		<u>17 858 608</u>	<u>14 214 908</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>61 199 745</u>	<u>61 769 952</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-505 850	-593 209
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		536 183	523 165
		30 333	-70 044
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		30 333	-70 044
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		11 951	-226 616
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		318 051	219 363
Kassaflöde från den löpande verksamheten		360 335	-77 297
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-392 027
Förvärv av fastigheter		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-392 027
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-	-
Amortering av lån		-302 408	-2 692 908
Ingående saldo inre och yttre fond		-	-
Utbetald inrefond		-80 000	-595 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-382 408	-3 287 908
Årets kassaflöde		-22 073	-3 757 232
Likvida medel vid årets början		3 209 260	6 966 493
Likvida medel vid årets slut		3 187 187	3 209 261

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Verksamhetsår 2022 är första året för att tillämpa K3 regelverket.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäkter

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Bostadsfastighet	
-Stommar och grund	120 år
-VA inkl stammar	50 år
-Värmeanläggning och stammar	50 år
-Fasad	50 år
-El inkl stammar	40 år
-Tak	40 år
-Fönster	40 år
-Ventilation	25 år
-Dörrar	30 år
-Styr och övervakning	15 år

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Föreningens intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgift per m ²	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	Omsättning dividerat med årsavgifter
Lån per m ²	Totala lån på balansdagen dividerat med total yta
Lån per m ² upplåten med bostadsrätt	Totala lån på balansdagen dividerat med upplåten bostadsyta
Genomsnittlig skuldränta	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Räntekänslighet	Hur mycket måste föreningen höja avgifterna om räntan på föreningens lån går upp med 1 procentenhet. Skulder till kreditinstitut genom nettoomsättningen.
Sparande per m ²	Årets resultat plus avskrivningar genom total yta.
Energi kostnad per m ²	El, vatten och fjärrvärme dividerat med total yta
Driftskostnad per m ²	Årets driftskostnader dividerat med total yta. I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, internet, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	1 097 124	800 800
Hysesintäkter	1 856 396	1 925 911
Hysesintäkter garage, parkeringsplatser	-	1 006
El	-70 998	85 754
Vatten	104 493	104 268
Summa	2 987 015	2 917 739

Not 4 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
El	417 750	735 331
Vatten	209 118	156 639
Renhållning	97 822	99 029
Försäkring	53 444	48 826
Fastighetsskötsel entreprenad	13 653	21 762
Övriga fastighetskostnader	7 866	-
Snöröjning	43 656	96 786
<i>Summa driftskostnader</i>	843 309	1 158 373
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	115 746	119 006
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	115 746	119 006
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	275 639	249 027
Summa	1 234 694	1 526 406

Not 5 Adminstrationskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ekonomisk förvaltning	51 500	52 438
Revision	16 875	18 125
Förbrukningsinventarier	61 323	61 173
Övriga förvaltningskostnader	140 975	35 961
Pantsättningsavgift	1 671	-
Summa	272 344	167 697

Not 6 Anställda och personalkostnader

Löner och arvoden

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Arvoden	53 500	52 300
Arbetsgivaravgifter	16 809	17 955
Löner och andra ersättningar, Anställda	-	4 850
	70 309	75 105

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Byggnader	22 569 425	22 177 398
-Nyanskaffningar		392 027
Mark	36 309 642	36 309 642
Vid årets slut	58 879 067	58 879 067
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-610 150	-86 985
-Årets avskrivning	-536 183	-523 165
Utgående ackumulerande avskrivningar	-1 146 333	-610 150
Redovisat värde vid årets slut	57 732 734	58 268 917
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader	25 444 000	25 794 000
Mark	11 308 000	7 582 000
Summa taxeringsvärden	36 752 000	33 376 000

Not 8 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

<i>Kreditinstitut</i>	<i>Ränta</i>	<i>Bundet t.o.m</i>	<i>Belopp 2024-12-31</i>	<i>Belopp 2023-12-31</i>
Sparbanken 138-6	3,86%	2026-11-30	1 197 068	1 209 284
Sparbanken 135-2	3,86%	2026-11-30	1 197 068	1 209 284
Sparbanken 132-9	3,86%	2026-11-30	1 197 068	1 209 284
Sparbanken 131-1	3,86%	2026-11-30	1 197 068	1 209 284
Sparbanken 100-6	4,31%	2027-11-10	8 281 392	8 365 896
Sparbanken 096-6	4,36%	2025-11-10	8 282 960	8 367 480
Sparbanken 554-5	3,35%	2025-12-10	8 282 960	8 367 480
Revers Hökerum	0,00%		10 923 500	10 923 500
			40 559 084	40 861 492
Kortfristig del av långfristig skuld			16 699 288	13 373 640
			16 699 288	13 373 640

Lån med villkorsändringsdag under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

Not 9 Övriga noter

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Pantbrev i fastigheten Ulricehamn Glimmern 1	25,982,000	25,982,000
Summa ställda säkerheter		

Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jennie Zarén

Magnus Börjesson

Jan Lindgren

Stina Pulkkinen

Magnus Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Andreas Lidhed
Auktoriserad revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 14 pages before this page
Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende