

Årsredovisning

för

Brf Glädjen 2

769625-5533

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Styrelsen för Brf Glädjen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 2024-10-27 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

Dennis Johansson	Ordförande	2025
Harry Harrysson	Ledamot	2025
Kjell Karlsson	Ledamot	2025
Felicia Lennartsson	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter

Emil Thureborn	2025
----------------	------

Ordinarie revisorer

Susanne Thorin	2025
----------------	------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen förvärvade byggnaden Glädjen 2 i Kungsbacka kommun den 1 juni 2014. Tomten på 827 m² 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. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna, 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Tidigare utfört underhåll	År
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 el till pergolan	2023
Installerat laddbar gräsklippare	2024
Uppdaterat Fastighetsbelysning till LED	2024
Underhållsspolning avlopp samt rörinspektion	2024
Infravärme pergola	2024
Installation fågelband takfotsnät	2024

Planerat underhåll 2025

Renovering gavel, södersidan
Byte dörrfoder och vindskivor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 3 juni 2024. Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda sammanträden.

Under 2024 har ingen bostadsrätt bytt ägare.

Föreningens stadgar har uppdaterats under året.

Medlemsinformation

Vid årets utgång hade föreningen 11 medlemmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	763	731	700	711
Årets resultat	-297	-119	-209	-171
Resultat efter finansiella poster	-297	-119	-209	-171
Eget kapital	13 949	14 246	14 365	14 573
Balansomslutning	22 143	22 433	22 585	22 936
Soliditet (%)	63	64	64	64
Årsavgift för bostäder, kr/kvm	0	0	664	670
Lån, kr/kvm	0	0	9 071	9 132
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	726	692	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 185	8 497	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 780	9 858	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-98	87	0	0
Räntekänslighet (%)	13	14	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	195	203	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	77	77	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

I beräkning av hyresrätts kvm ingår: 1 st lägenhet på 78 kvm, 1 st lager på 20 kvm, 1 st kontor/övernattningslägenhet 60 kvm

Upplysning vid förlust

Föreningen har haft endel planerade renoveringar under 2024 som bidragit till årets negativa resultat. Under 2025 kommer föreningen se över sina lån och binda dem till en lägre ränta. Prognosen för räntebesparingen är 90.000 - 115.000 kr

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	176	-2 454	-119	14 246
Avsättning till underhållsfond			26	-26		0
Disposition av föregående års resultat:				-119	119	0
Årets resultat					-297	-297
Belopp vid årets utgång	15 008	1 634	202	-2 599	-297	13 949

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 598 429
årets förlust	-296 554
	-2 894 983
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	-51 099
i ny räkning överföres	-2 843 884
	-2 894 983

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Årsavgifter och hyror	1	763 165	731 286
Övriga rörelseintäkter		0	6 384
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		763 165	737 670
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2, 3	-467 782	-305 138
Övriga externa kostnader	4	-64 048	-54 674
Personalkostnader	5	-75 304	-66 213
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-201 215	-201 215
Summa rörelsekostnader		-808 349	-627 240
Rörelseresultat		-45 184	110 430
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 772	7 210
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-270 142	-236 410
Summa finansiella poster		-251 370	-229 200
Resultat efter finansiella poster		-296 554	-118 770
Resultat före skatt		-296 554	-118 770
Årets resultat		-296 554	-118 770

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	21 182 018	21 383 233
Summa materiella anläggningstillgångar		21 182 018	21 383 233
Summa anläggningstillgångar		21 182 018	21 383 233
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 623	6 300
Övriga fordringar		5 769	6 585
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	7 558	6 973
Summa kortfristiga fordringar		17 950	19 858
<i>Kassa och bank</i>	10		
Kassa och bank		942 538	1 029 464
Summa kassa och bank		942 538	1 029 464
Summa omsättningstillgångar		960 488	1 049 322
SUMMA TILLGÅNGAR		22 142 506	22 432 555

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

16 642 324

16 642 324

Fond för yttre underhåll

202 005

176 455

Summa bundet eget kapital

16 844 329

16 818 779

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 598 429

-2 454 109

Årets resultat

-296 554

-118 770

Summa fritt eget kapital

-2 894 983

-2 572 879

Summa eget kapital

13 949 346

14 245 900

Långfristiga skulder

Fastighetslån

11, 12

7 865 696

7 931 696

Summa långfristiga skulder

7 865 696

7 931 696

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut

66 000

66 000

Leverantörsskulder

55 662

26 118

Skatteskulder

2 531

4 123

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

203 271

158 718

Summa kortfristiga skulder

327 464

254 959

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

22 142 506

22 432 555

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-296 554	-118 770
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	201 215	201 215
Betald skatt	-1 268	0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-96 607	82 445
-96 607	82 445

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	1 677	4 171
Förändring av kortfristiga fordringar	-585	-5 414
Förändring av leverantörsskulder	29 544	20 143
Förändring av kortfristiga skulder	45 046	12 633
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-20 925	113 978

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-66 000	-66 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-66 000	-66 000

Årets kassaflöde

-86 925	47 978
---------	--------

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 029 464	981 486
Likvida medel vid årets slut	942 539	1 029 464

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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 huvudintäkter, 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 per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)
Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)
Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	588 672	565 800
Hyror bostäder	88 080	82 320
Hyror lokaler	81 960	78 720
Hyror garage och parkeringsplatser	4 452	4 452
	763 164	731 292

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

Not 2 Reparationer

	2024	2023
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	70 332	5 315
Byggnad	111 699	38 776
	182 031	44 091

Not 3 Driftkostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	23 890	23 398
Fastighetsförvaltning	9 078	191
Snöröjning	3 972	3 673
Serviceavtal	2 305	2 996
El	40 048	44 117
Uppvärmning	102 301	82 233
Vatten och avlopp	46 942	66 542
Fastighetsförsäkring	22 404	20 231
Kabel-TV/Bredband	18 977	17 666
	269 917	261 047

Not 4 Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningskostnader	51 360	45 481
Bankkostnader	5 600	2 700
Övriga extrena kostnader	6 526	6 493
Övriga externa kostnader, ej avdragsgilla	562	0
	64 048	54 674

Not 5 Arvoden

	2024	2023
Arvoden, ersättningar och sociala avgifter		
Styrelsearvoden	57 300	52 500
Sociala kostnader	18 004	13 713
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	75 304	66 213

Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2024	2023
Byggnader och bygginstallationer		
Avskrivningar	201 215	201 215
	201 215	201 215

Not 7 Räntekostnader

	2024	2023
Räntekostnader	270 142	236 140
	270 142	236 140

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 086 747	23 086 747
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 086 747	23 086 747
Ingående avskrivningar	-1 703 514	-1 502 299
Årets avskrivningar	-201 215	-201 215
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 904 729	-1 703 514
Utgående redovisat värde	21 182 018	21 383 233
Taxeringsvärden byggnader	11 833 000	11 833 000
Taxeringsvärden mark	5 200 000	5 200 000
	17 033 000	17 033 000
Bokfört värde byggnader	15 088 018	15 289 233
Bokfört värde mark	6 094 000	6 094 000
	21 182 018	21 383 233

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringar	7 558	6 973
	7 558	6 973

Not 10 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto, Swedbank	942 538	529 464
Övriga bankkonton	0	500 000
	942 538	1 029 464

Not 11 Fastighetslån som förfaller

	2024-12-31	2023-12-31
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	7 601 696	7 667 696
	7 931 696	7 997 696

Not 12 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank 2854828700	1,18	2026-04-24	972 500	972 500
Swedbank 2854828726	3,503	2025-03-28	2 029 500	2 029 500
Swedbank 2854828742	3,44	2025-03-28	1 029 500	1 029 500
Swedbank 2854828668	3,095	2025-05-23	3 900 196	3 966 196
			7 931 696	7 997 696
Kortfristig del av långfristig skuld			66 000	66 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna arvoden samt sociala avgifter	-75 303	-66 211
Upplupna räntekostnader	-3 901	-4 016
Förutbetalda intäkter	-64 408	-63 597
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-59 660	-24 894
	-203 272	-158 718

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	12 617 000	12 617 000
	12 617 000	12 617 000

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Dennis Johansson
Ordförande

Kjell Karlsson

Harry Harrysson

Felicia Lennartsson

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

Susanne Thorin
Revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

