

# Årsredovisning

för

## Brf Glädjen

769631-4215

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Glädjen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### **Allmänt om verksamheten**

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen har sitt säte i Surte

#### **Föreningens fastighet**

Föreningen äger fastigheterna Ale Utby 1:75, 1:78 och 1:143. Föreningen har förvärvat fastigheterna från Norra AB och på uppdrag av Brf Glädjen har totalentreprenad genomförts av Vigol AB. På fastigheten har uppförts byggnad omfattande 20 bostadsrätter med en sammanlagd lägenhetsyta på 1.253 kvm. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### **Föreningen disponerar tomten genom:**

Äganderätt

#### **Fastighetens tekniska status**

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens ekonomiska plan, med 56 308 kr.

#### **Större arbeten under året**

Föreningen har anlitat Ventmicke AB för utförande av OVK enligt offert. Knippla Rörkompani har utfört genomgång av föreningens värmepumpar. Styrelsen beslutade att höja avgifterna med 10 % from 2023-01-01.

#### **Fastighetsförvaltning**

Föreningen förvaltas av Ale Fastighetsförvaltning AB.

#### **Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-12-29.

#### **Styrelsens sammansättning**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Stefan Westholm	Ledamot	Ordförande
Johan Janebrink	Ledamot	
Lars Nilsson	Ledamot	
Catharina Niklasson	Ledamot	
Annica Johannisson	Suppleant	
Jerry Nordstedt	Suppleant	

-Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

#### **Revisor**

Owe Teichter

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Årsavgifter i kr per kvm	785	682	650	650
Resultat efter finansiella poster	-338	-377	-188	-218
Soliditet (%)	64,5	64,7	64,9	65,0
Skuldsättning i kr per kvm	12 293	12 356	12 404	12 467
Sparande kr per kvm	-33	0	0	0
Räntekänslighet (%)	16	0	0	0
Energikostnad kr per kvm	183	0	0	0

Föreningens resultat är negativt. Det beror till en stor del på avskrivningar vilket inte påverkar likviditeten. Föreningens skuldsättning är hög.

#### Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	29 845 000	315 406	-1 210 654	-377 153	<b>28 572 599</b>
Avsättning till underhåll		56 308	-56 308		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			-377 153	377 153	<b>0</b>
Årets resultat				-338 350	<b>-338 350</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>29 845 000</b>	<b>371 714</b>	<b>-1 644 115</b>	<b>-338 350</b>	<b>28 234 249</b>

#### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 644 115
årets förlust	-338 350
	<b>-1 982 465</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-1 982 465
	<b>-1 982 465</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 012 674	855 252
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 012 674</b>	<b>855 252</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-483 582	-543 974
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-317 737	-317 737
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-801 319</b>	<b>-861 711</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>211 355</b>	<b>-6 459</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		127	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-549 832	-370 694
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-549 705</b>	<b>-370 694</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-338 350</b>	<b>-377 153</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-338 350</b>	<b>-377 153</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-338 350</b>	<b>-377 153</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	4	43 629 710	43 947 447
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>43 629 710</b>	<b>43 947 447</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>43 629 710</b>	<b>43 947 447</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Övriga fordringar		7 175	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 861	14 605
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>23 036</b>	<b>14 605</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>			
Kassa och bank		132 573	188 686
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>132 573</b>	<b>188 686</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>155 609</b>	<b>203 291</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>43 785 319</b>	<b>44 150 738</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>			
Upplåtelseavgifter		29 845 000	29 845 000
Underhållsfond		371 714	315 406
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>30 216 714</b>	<b>30 160 406</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 644 115	-1 210 654
Årets resultat		-338 350	-377 153
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 982 465</b>	<b>-1 587 807</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>28 234 249</b>	<b>28 572 599</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	5	15 403 125	15 482 625
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 403 125</b>	<b>15 482 625</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förutbetalda avgifter		0	66 387
Leverantörsskulder		38 145	29 127
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		109 800	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>147 945</b>	<b>95 514</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>43 785 319</b>	<b>44 150 738</b>

## Kassaflöde

		2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
--	--	----------------------------	----------------------------	----------------------------

### Kassa och bank vid periodens början

K2	Kassa och bank samt kortfristiga placeringar	Tkr	188,69	311,21	246,66
----	--	-----	--------	--------	--------

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

K4	Rörelseintäkter	Tkr	1 012,67	855,25	814,45
K5	Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	Tkr	-483,58	-543,97	-409,66
K6	Finansiella intäkter	Tkr	0,13	0,00	0,00
K7	Finansiella kostnader	Tkr	-549,83	-370,69	-275,08
K10	Kassaflöde före förändring av rörelsekapitalet	Tkr	-20,61	-59,42	129,70

### Förändring av rörelsekapitalet

K12	Ökning (-)/minskning (+) kundfordringar	Tkr	0,00	0,00	0,00
K13	Ökning (-)/minskning (+) kortfristiga fordringar	Tkr	-8,43	-0,85	-0,27
K14	Ökning (+)/minskning (-) övriga kortfristiga skulde	Tkr	52,43	-2,63	14,61
K15	Förändring av rörelsekapitalet	Tkr	44,00	-3,48	14,34
K16	Kassaflöde efter förändring av rörelsekapitalet	Tkr	23,39	-62,90	144,05

### Kassaflöde till/från investeringar

K20	Kassaflöde efter investeringar	Tkr	23,39	-62,90	144,05
-----	--------------------------------	-----	-------	--------	--------

### Kassaflöde till/från finansiering

K21	Nya långfristiga lån	Tkr	-79,50	-59,62	-79,50
K25	Kassaflöde till/från finansiering	Tkr	-79,50	-59,62	-79,50

### Kassa och bank vid periodens slut

K26	Summa kassaflöde	Tkr	-56,11	-122,52	64,55
K27	Kassa och bank inkl. outnyttj. checkräkn. kredit	Tkr	132,57	188,69	311,21

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
--	----------------------------	----------------------------

### Kassa och bank vid periodens början

K2	Kassa och bank samt kortfristiga placeringar	Tkr	264,02	227,31
----	--	-----	--------	--------

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

K4	Rörelseintäkter	Tkr	814,50	815,99
K5	Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	Tkr	-422,44	-436,28
K6	Finansiella intäkter	Tkr	0,00	0,00
K7	Finansiella kostnader	Tkr	-292,11	-288,80
K10	Kassaflöde före förändring av rörelsekapitalet	Tkr	99,95	90,92

## Kassaflöde

---

### Förändring av rörelsekapitalet

---

K12	Ökning (-)/minskning (+) kundfordringar	Tkr	3,36	-3,36
K13	Ökning (-)/minskning (+) kortfristiga fordringar	Tkr	0,13	-1,31
K14	Ökning (+)/minskning (-) övriga kortfristiga skulde	Tkr	-41,30	29,96
K15	Förändring av rörelsekapitalet	Tkr	-37,81	25,30
K16	Kassaflöde efter förändring av rörelsekapitalet	Tkr	62,14	116,22

### Kassaflöde till/från investeringar

---

K20	Kassaflöde efter investeringar	Tkr	62,14	116,22
-----	--------------------------------	-----	-------	--------

### Kassaflöde till/från finansiering

---

K21	Nya långfristiga lån	Tkr	-79,50	-79,50
K25	Kassaflöde till/från finansiering	Tkr	-79,50	-79,50

### Kassa och bank vid periodens slut

---

K26	Summa kassaflöde	Tkr	-17,36	36,72
K27	Kassa och bank inkl. outnyttj. checkräkn. kredit	Tkr	246,66	264,02



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryck i antal år tillämpas.

<u>Avskrivningar</u>	<u>År</u>
Byggnader	120

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	983 424	855 252
Rörlig ers.elbilsaddning	8 978	0
Elstöd	20 271	0
	<b>1 012 673</b>	<b>855 252</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Vatten och avlopp	101 077	87 725
Städning och renhållning	45 760	42 212
Fastighetsförsäkringspremier	33 321	30 701
Vägavgifter	22 800	22 800
El för drift	128 060	145 823
Förbrukningsinventarier	0	10 625
Reparation och underhåll (gruppkonto)	12 895	650
Ersättningar till revisor	3 750	3 625
Övriga föreningskostnader	10 825	89 647
Redovisningstjänster	43 792	40 430
Teknisk förvaltning	77 934	67 066
Bankkostnader	2 500	2 670
Konsultkostnad	868	0
	<b>483 582</b>	<b>543 974</b>

**Not 4 Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	45 695 000	45 695 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>45 695 000</b>	<b>45 695 000</b>
Ingående avskrivningar	-1 747 553	-1 429 816
Årets avskrivningar	-317 737	-317 737
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 065 290</b>	<b>-1 747 553</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>43 629 710</b>	<b>43 947 447</b>
Bokfört värde mark	7 566 607	7 566 607
	<b>7 566 607</b>	<b>7 566 607</b>

**Not 5 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Handelsbanken 627556	4,83	2024-06-30	7 761 375	7 761 375
Handelsbanken 565228	3,42	2025-06-30	7 641 750	7 721 250
			<b>15 403 125</b>	<b>15 482 625</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			7 840 875	7 840 875

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Under året har 79 500 kr amorterats.

Surte 2024-04-14



Stefan Westholm  
Ledamot



Johan Janebrink  
Ledamot



Lars Nilsson  
Ledamot



Catharina Niklasson  
Ledamot

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-21



Owe Teichter  
Revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Brf Glädjen, 769631-4215**

## **Rapport om årsredovisningen**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Glädjen för räkenskapsåret 2023.

### ***Styrelsens ansvar för årsredovisningen***

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta ett årsbokslut och för att bokföringslagen tillämpas vid upprättandet av årsbokslutet, och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### ***Revisorns ansvar***

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Denna standard kräver att vi följer vissa krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll.

En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### ***Uttalanden***

Enligt min uppfattning har årsbokslutet i allt väsentligt upprättats i enlighet med bokföringslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:

Utöver min revision av årsbokslutet har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Glädjen för räkenskapsåret 2023.

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

**Revisorns ansvar**

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

**Uttalanden**

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Surte 2024- 04-21



Owe Teichter  
Revisor