

Styrelsen för Brf Glaset 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

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 ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning

Kalle Andersson Skogsberg
Elisabeth Wennström
Thorbjörn Toth
Emma Valfridsson

Revisor

Marcus Herlitz

Medlemmar

Antalet lägenheter uppgår till 6 stycken, varav 2 stycken hyresrätter.

Föreningsfrågor

Föreningen bildades 1949-05-17.

Föreningen registrerades på Länstyrelsen i Göteborg-och Bohuslän 1949. Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsangelägenheter och har två protokollskrivna möten.

Föreningen har sitt säte i Kungälv.

Händelser under räkenskapsåret

Övergripande:

På grund av ökade löpande kostnader samt stora investeringar för att framtidssäkra fastigheten har vi de senaste åren vidtagit flera åtgärder för att långsiktigt skapa goda förutsättningar för en välmående förening. Se åtgärder nedan.

Kostnader:

Vi har under de senaste åren sett kostnadsökningar på samtliga av de tjänster vi nyttjar och förbrukningsmaterial för löpande underhåll. Under 2024 uppgick fastighetskostnader till 152 433 kr vilket är en ökning med 28 605 kr mot föregående år, detta är en ökning med cirka 23%. Vissa av dessa kostnader härrör från dräneringen medan andra kostnader såsom vatten och värme har indexerats upp. Styrelsen ser löpande över kostnaderna och kommer fortsatt se över och påverka de kostnader som kan påverkas.

Investeringar:

På grund av inträngande vatten i källaren beslutades det under 2024 att genomföras en dränering av fastigheten. Den tidigare dräneringen bedömdes inte vara i dugligt skick för vissa delar av fastigheten medan andra delar bedömdes godkända. Styrelsen beslutade att dränering skulle genomföras runt hela fastigheten för att framtidssäkra huset. Under dräneringsarbetet upptäcktes skador på dagvattenssystemet samt stora mängder av tegel i jorden vilket fördröjde arbetet. Detta tynger också resultatet för räkenskapsåret 2024.

Övriga poster som att kommentera:

2023: Samtliga termostater till radiatorer ersattes i huset för att öka energieffektiviteten och komforten. Investeringen bedömdes nödvändig då de gamla termostaterna inte bytts på mer än 20 år.

2023: Ommålning av källarutrymmen genomfördes då skicket på väggar och golv bedömdes eftersatt.

Avgifter:

Under hösten 2023 samt under våren 2024 genomfördes utgiftsökningar för föreningens bostadsrätter på trehundra (300) respektive trehundrafemtio (350) kronor. Detta motsvarar en total höjning om 18,58% jämfört med innan höjningarna. Detta har gjorts för att täcka de ökade underhållskostnaderna, öka amortering på föreningens lån och finansiera framtida investeringar. Detta för att långsiktigt skapa förutsättningar för en välmående ekonomi.

Lån och amortering:

Under 2024 har ett nytt lån uppgående till 250 000 kr tagits upp för att finansiera den investering som gjorts i dränering av fastigheten.

Under 2024 har amorteringen på föreningens lån ökats från cirka 1800 kr per månad till 5000 kr per månad. Detta i syfte att långsiktigt minska föreningens skuldsättning samt på kort sikt betala tillbaka det lån som togs upp för investeringen i ny dränering.

Framtida kostnader/investeringar och underhållsplan:

Styrelsen har upprättat en underhållsplan för de kommande 10 åren. Följande punkter är ett utdrag för de investeringar styrelsen ser de kommande 3 åren och uppskattade priser. Vid mottagen offert skrivs detta ut. Gällande 2025 års investeringar är dessa beslutade. Övriga investeringar avses tas upp för beslut av styrelse vid kommande sammankomster.

2025

- Målning hyreslägenheter: 2000-5000 kr
- Fuktsanering torkrum samt tvättstuga: 45 000 kr
- Ny slinga robotgräsklippare: 10 000 kr
- Summa: 60 000 kr

2025-2027

- Laddstolpar för elbil: 43 000 kr (offert)
- Besiktning av stammar: 10 000 kr (offert)
- Staket på framsidan: 15 000 kr
- Summa: 68 000 kr

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	287	278	278	278
Resultat efter finansiella poster	-288	-1	77	128
Soliditet (%)	-289,3	-169,5	-153,3	-184,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 040	1 009	1 009	1 009
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 729	3 821	3 901	4 071
Sparande per kvm (kr/kvm)	214	336	511	523
Räntekänslighet (%)	3,6	3,8	3,9	4,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	381	298	253	228
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0	100,0	99,5

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 000	95 193	-764 909	-10 565	-671 281
Disposition av föregående års resultat:			-10 565	10 565	0
Årets resultat				-298 148	-298 148
Belopp vid årets utgång	9 000	95 193	-775 474	-298 148	-969 429

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-775 474
årets förlust	-298 148
	-1 073 622

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 073 622
	-1 073 622

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			
Årsavgifter och hyror		286 915	278 500
Summa rörelseintäkter		286 915	278 500
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-152 433	-123 828
Reparationer och underhåll		-344 920	-90 974
Övriga externa kostnader	3	-9 495	-25 056
Fastighetskostnader		-9 780	-9 873
Avskrivningar byggnader		-2 547	-2 547
Summa rörelsekostnader		-519 175	-252 278
Rörelseresultat		-232 260	26 222
Finansiella poster			
Finansiella intäkter		1 300	2 181
Finansiella kostnader		-67 188	-38 968
Summa finansiella poster		-65 888	-36 787
Resultat efter finansiella poster		-298 148	-10 565
Resultat före skatt		-298 148	-10 565
Årets resultat		-298 148	-10 565

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	206 325	208 872
Summa materiella anläggningstillgångar		206 325	208 872
Summa anläggningstillgångar		206 325	208 872
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 707	15 399
Summa kortfristiga fordringar		17 707	15 399
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		111 049	171 901
Summa kassa och bank		111 049	171 901
Summa omsättningstillgångar		128 756	187 300
SUMMA TILLGÅNGAR		335 081	396 172

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		9 000	9 000
Reservfond		95 103	95 103
Summa bundet eget kapital		104 103	104 103

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-775 474	-764 909
Årets resultat		-298 148	-10 565
Summa fritt eget kapital		-1 073 622	-775 474
Summa eget kapital		-969 519	-671 371

Långfristiga skulder

Fastighetslån	5, 6	124 000	1 032 815
Summa långfristiga skulder		124 000	1 032 815

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	5, 6	1 152 820	21 890
Skatteskulder		9 974	8 638
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		17 806	4 200
Summa kortfristiga skulder		1 180 600	34 728

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

335 081

396 172

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-232 260	26 222
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, -Avskrivningar	2 547	2 547

Erhållen ränta	1 317	2 181
Erlagd ränta	-67 205	-38 968

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-295 601 -8 018

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-972	273
Förändring av kortfristiga skulder	13 606	-1 550
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-282 967	-9 295

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	250 000	0
Amortering av lån	-27 885	-21 890
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	222 115	-21 890

Årets kassaflöde -60 852 -31 185

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	171 901	203 086
Likvida medel vid årets slut	111 049	171 901

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

Tillämpade avskrivningstider:

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

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.

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 2 Fastighetskostnader

	2024	2023
El, nät och förbrukning	17 228	27 879
Värme	48 629	39 452
Vatten och avlopp	39 225	26 951
Internet	360	1 516
Trädgårdsarbete	16 728	13 031
Försäkring fastighet	17 292	14 999
Övrig fastighetskostnad	5 375	0
Sopor	7 596	0
	152 433	123 828

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förbrukningsinventarier	0	15 996
Redovisningstjänster	7 735	7 510
Bankkostnader	1 560	1 550
Kontorsmaterial	200	0
	9 495	25 056

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Taxeringsvärden byggnader	2 168 000	2 168 000
Taxeringsvärden mark	897 000	897 000
	3 065 000	3 065 000

Fastigheterna är fullförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB	5,87	2024-11-28	0	647 370
SEB	5.84	2024-12-28	0	100 000
SEB	5.62	2024-04-28	0	183 335
SEB	5.87	2024-10-28	0	124 000
SEB	4,34	2025-11-28	633 925	0
SEB	4,14	2025-12-28	100 000	0
SEB	4,27	2025-04-28	171 395	0
SEB	3,85	2026-10-28	124 000	0
SEB	4,27	2025-04-28	247 500	0
			1 276 820	1 054 705

Kortfristig del av långfristig
skuld

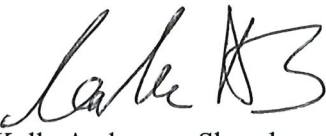
1 152 820 24 347

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

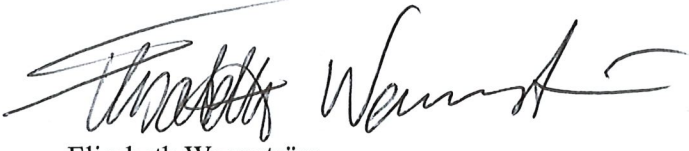
Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	1 367 000	1 367 000
	1 367 000	1 367 000

Kungälv 2025-


Kalle Andersson Skogsberg
Ordförande


Thorbjörn Toth

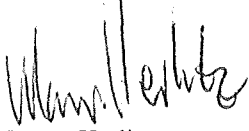

Elisabeth Wennström

Emma Valfridsson



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Marcus Herlitz', written in a cursive style.

Marcus Herlitz