

Årsredovisning
för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
GLÄDJEKÄLLAN

769605-9380

Räkenskapsåret

2023

HB
M
E

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GLÄDJEKÄLLAN 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

Bostadsrättsföreningen Glädjekällan äger och förvaltar fastigheterna Råven 16 på Skeppsbrogatan 50 samt Råven 17 på Hermelinsgatan 21, Luleå Kommun. Marken innehas med äganderätt och ingår inte i någon samfällighet. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. En aktuell underhållsplan finns upprättad.

Den totala boytan i fastigheterna är 1 674 kvm och är fördelade enligt följande:

- 1 st 1 rum o kök
- 5 st 2 rum o kök
- 5 st 3 rum o kök
- 3 st 4 rum o kök
- 3 st 5 rum o kök

Föreningen har sitt säte i Luleå.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen färdigställt ombyggnationen av innergården samt bytt av inpasseringssystem till grindar och portar.

Föreningen har förberett samt upphandlat laddstolpar med individuell elmätning.

Nya uppdaterade stadgar har behandlats och fastställts.

Medlemsinformation

Styrelsen

Styrelsen har sammanträtt totalt tio gånger under året.

Styrelsen består av:

- Elisabeth Wikström, ordförande
- Andreas Larsson, kassör
- Joakim Helsing, ledamot
- Mattias Andersson, kassör
- Henrik Björling, ledamot

Valberedning:

- Staffan Mettävainio, Charlotta Holm

Förtroendevald revisor:
Bo Egerheim

Föreningens medlemmar

Föreningen består av 17 lägenheter.

Nuvarande medlemmar:

Eva Holmquist	LGH 16:01
Inez Jonsson	LGH 16:02
Elisabeth Wikström och Mats Ohlsson	LGH 16:03
Staffan och Anneli Mettäväainio	LGH 16:04
Stefan och William Måhl	LGH 16:05
Andreas och Ann-Charlotte Larsson	LGH 16:06
Henrik Björling och Madelene Hansson	LGH 16:07
Mattias och Veronika Andersson	LGH 16:08
Linda och Johan Rönnbäck	LGH 17:01
Marie Moosberg	LGH 17:02
Viktor och Magnus Ryd	LGH 17:03
Johan och Nina Bergström	LGH 17:04
Jeanette och Joakim Helsing	LGH 17:05
Erik och Eva Lundström	LGH 17:06
Charlotta Holm	LGH 17:07
Jenny och Bo Egerheim	LGH 17:08
Marie Dahlin och Lars-Erik Nordkvist	LGH 17:09

Lägenhetsöverlåtelser

Två lägenhetsöverlåtelser under 2023.

Kontaktvägar till styrelsen

- Brevlådan i trapphuset på Hermelinsgatan 21B
- E-post: brfgladjekallan@hotmail.com
- Muntligt
- Förutom mailadress och brevlåda har en sluten grupp på Facebook upprättats för boende i Glädjekällan. Denna kanal är primärt av social karaktär och används för spontana frågor, tips och råd.

Styrelsen fortsätter att kommunicera med medlemmarna via anslag, informationsblad och möten.

Parkeringsplatser

Föreningen har 17 st parkeringsplatser:

- 4 platser under heltak, kostnad 380 kr per månad
- 5 platser under halvtak, kostnad 340 kr per månad
- 6 platser utan tak, kostnad 300 kr per månad
- 2 platser utan tak mitt på gården, kostnad 200 kr per månad

Det finns en kö till parkeringsplatserna, kontakta styrelsen för mer information.

HB
LW MW
ES

Framtiden

Föreningen jobbar aktivt med underhållsplanen men ser inga större underhållsbehov i närtid. Arbetet med digitalisering av såväl ekonomiprocesser som kommunikation fortsätter. Under 2024 kommer laddstolpar att installeras och individuell mätning och debitering av el från stolparna att införas. Föreningen planerar även att utföra en mätning av boareor i lägenheterna.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	892,8	845,5	842,7	839,2
Resultat efter finansiella poster	-88,5	68,9	55,3	-569,6
Soliditet (%)	44,9	45,2	44,7	44,0
Nettomarginal (%)	-9,9	8,2	6,6	-67,9
Balansomslutning	8 862,6	8 992,9	8 947,0	8 951,1
Avkastning på eget kap. (%)	-2,2	1,7	1,4	-13,5
Avkastning på totalt kap. (%)	0,3	1,6	1,5	-5,3
Kassalikviditet (%)	610,2	67,3	717,7	738,5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	533,4	505,1	503,4	501,3
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 700,8	2 737,7	2 774,7	2 811,7
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 972,7	2 830,9	2 869,2	2 907,4
Sparande per kvm (kr/kvm)	80,5	163,7	154,2	-219,1
Räntekänslighet (%)	5,6	5,7	6,2	6,3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	165,0	153,8	156,2	139,3
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,7	92,4	92,3	92,8

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 198 320	800 719	68 923	4 067 962
Disposition av föregående års resultat:		68 923	-68 923	0
Årets resultat			-88 515	-88 515
Belopp vid årets utgång	3 198 320	869 642	-88 515	3 979 447

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	869 642
årets förlust	-88 515
	781 127
disponeras så att i ny räkning överföres	781 127
	781 127

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
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	892 849	845 505
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		892 849	845 505
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-574 868	-462 897
Övriga externa kostnader	4	-44 150	-37 568
Personalkostnader		-24 970	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-223 270	-205 037
Summa rörelsekostnader		-867 258	-705 502
Rörelseresultat		25 591	140 003
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		633	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-114 739	-71 081
Summa finansiella poster		-114 106	-71 080
Resultat efter finansiella poster		-88 515	68 923
Resultat före skatt		-88 515	68 923
Årets resultat		-88 515	68 923

HB
LW M.
E

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	7 556 275	7 157 463
Inventarier, verktyg och installationer	6	36 336	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	425 690
Summa materiella anläggningstillgångar		7 592 611	7 583 153
Summa anläggningstillgångar		7 592 611	7 583 153
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 732	20 249
Övriga fordringar		95	42
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 216	25 777
Summa kortfristiga fordringar		36 043	46 068
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 233 908	1 363 632
Summa kassa och bank		1 233 908	1 363 632
Summa omsättningstillgångar		1 269 951	1 409 700
SUMMA TILLGÅNGAR		8 862 562	8 992 853

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 198 320	3 198 320
Summa bundet eget kapital		3 198 320	3 198 320
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		869 642	800 719
Årets resultat		-88 515	68 923
Summa fritt eget kapital		781 127	869 642
Summa eget kapital		3 979 447	4 067 962
Långfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		4 675 000	2 830 000
Summa långfristiga skulder		4 675 000	2 830 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	1 909 000
Leverantörsskulder		39 133	45 906
Skatteskulder		3 466	2 448
Övriga skulder		225	20
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		165 291	137 517
Summa kortfristiga skulder		208 115	2 094 891
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 862 562	8 992 853

HB M
2023
E W

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-88 515	68 923
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	9	223 270	205 037
Betald skatt		1 018	558
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		135 773	274 518
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		425 690	0
Förändring av kundfordringar		12 517	-20 249
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 492	-1 202
Förändring av leverantörsskulder		-6 773	15 383
Förändring av kortfristiga skulder		27 979	25 025
Kassaflöde från den löpande verksamheten		592 694	293 475
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-658 418	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-340 600
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-658 418	-340 600
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-64 000	-64 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-64 000	-64 000
Årets kassaflöde		-129 724	-111 125
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 363 632	1 474 757
Likvida medel vid årets slut		1 233 908	1 363 632

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:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

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.

Nettomarginal (%)

Nettoresultat i procent av nettoomsättning.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

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

Handwritten initials: H, HB, M, LW, E

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 2 Nettoomsättning

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, försäkring och tv abonnemang.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Värme	155 686	133 380
El	48 018	52 563
Vatten & avlopp	72 600	71 445
Sophämtning	28 176	27 612
Försäkring	31 294	29 705
Reparation & underhåll	54 450	81 224
Fastighetsavgift	27 013	25 823
Snöskottning & sandning	39 318	26 241
Övriga fastighetskostnader	118 313	14 904
	574 868	462 897

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Redovisning- och IT-tjänster	25 275	26 500
Bankkostnader	3 303	3 200
Övriga kostnader	15 572	7 868
	44 150	37 568

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 772 032	10 648 562
Inköp	188 724	123 470
Omklassificeringar	425 690	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 386 446	10 772 032
Ingående avskrivningar	-3 614 569	-3 409 532
Årets avskrivningar	-215 602	-205 037
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 830 171	-3 614 569
Utgående redovisat värde	7 556 275	7 157 463
Taxeringsvärden byggnader	13 400 000	13 400 000
Taxeringsvärden mark	8 486 000	8 486 000
	21 886 000	21 886 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	158 874	158 874
Inköp	44 004	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	202 878	158 874
Ingående avskrivningar	-158 874	-158 874
Årets avskrivningar	-7 668	0

HB
EW
MA

Utgående ackumulerade avskrivningar	-166 542	-158 874
Utgående redovisat värde	36 336	0

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	425 690	0
Inköp	0	425 690
Omklassificeringar	-425 690	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	425 690
Utgående redovisat värde	0	425 690

Not 8 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank Hypotek AB, räntesats 4,805%. Ränteändring 2024-01-28	1 500 000	1 500 000
Swedbank Hypotek AB, räntesats 1,18%. Ränteändring 2025-10-24	1 000 000	1 000 000
Swedbank Hypotek AB, räntesats 5,604%. Ränteändring 2024-03-28	345 000	355 000
Swedbank Hypotek AB, räntesats 1,80%. Ränteändring 2024-02-23	900 000	924 000
Swedbank Hypotek AB, räntesats 1,18%. Ränteändring 2025-10-24	930 000	960 000
Kortfristig del av lån	0	-1 909 000
	4 675 000	2 830 000

Not 9 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	223 270	205 037
	223 270	205 037

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 475 000	7 475 000
	7 475 000	7 475 000

Not 11 Eventualförpliktelser
Föreningen har inte några eventualförpliktelser.

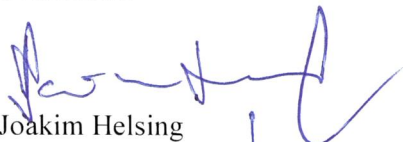
Luleå 240526



Elisabeth Wikström
Ordförande



Mattias Andersson



Joakim Helsing



Henrik Björling



Andreas Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats 28 maj 2024



Bo Egerheim
Förtroendevald revisor