

ÅRSREDOVISNING

Brf Gladan

för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens verksamhet omfattar ägande och förvaltande av fastigheten:

Gladan 3	Strandgatan 19 A - B	931 32 SKELLEFTEÅ
	Köpmangatan 3 B - C	931 31 SKELLEFTEÅ

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Föreningen bildades 1956-10-15 och de nuvarande stadgar registrerades 2018-07-24. Föreningen beskattas som ett äkta privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningens säte är Skellefteå Kommun, Västerbottens län, den registrerade förvaltningsadressen är: Brf Gladan, c/o Nordvestor Förvaltning AB, Hörnellgatan 10 B, 931 30 Skellefteå.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Västerbotten, i försäkringen ingår kollektiv bostadsrättsförsäkring.

Byggnadsår: 1958

Tomtareal: 2264 kvm. Tomten ägs av föreningen.

Boarea: 2523kvm

Loarea: 88 kvm (bostadsrätt)

Föreningens hus består av 33 lägenheter samt 1 lokal. Samliga upplåtna som bostadsrätt.

Fastigheten består av 2 flerfamiljshus byggda i vinkel med 4 våningar samt källare med gemensam tvättstuga, bastu, föreningslokal m m.

De olika bostadsrättstyperna fördelar sig enligt nedan.

1 Rum o kokvrå	2	64
1 Rum o kök	2	80
2 "	8	494
3 "	5	383
4 "	14	1264,5
6 "	2	237
	33	2522,5 kvm

Lokal	1	88 kvm
		2610,5 kvm

8 garage västra sidan av hus Strandgatan 19 och 16 motorvärmplatser inne på gården. Laddstationer för elbilar finns på samtliga bilplatser.

Det finns ingen underhållsplan upprättad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen inte utfört några planerade underhåll utan som löpande reparationer åtgärdat värmeproblem i en lägenhet samt läckage från vattenledning i källare.

Föreningen har omsatt lån samt löst lån under 2024, se not 9 för mer info angående räntor och löptider.

Föreningen har en beviljad ej utnyttjad checkkredit på 100 tkr (föreg. år 100tkr).

Ekonomi

Föreningen följer den budget som antagits av styrelsen. För 2025 har styrelsen beslutat att höja utgående avgifter med 3% från 1 januari för framtida underhåll samt ökade driftkostnader. Dessutom så höjdes per samma datum balkongtilläggen med 30% p.g.a. ökade räntor.

Underhåll

Nedan underhåll är utfört.	Senast utfört
Stomme och grund	Byggnadsåret
Stammar och värme	1996
El	Löpande åtgärdat
Fasad	1995 måln
Fönster	1990,2016, 2018
Tamburdörrar	2009
Yttertak	2001, isolering vind 2018
Ventilation	2001
Balkongfronter	1986, 1996, 2015
Balkonginlasning	2015 boende betalar själva via olika alternativ
Låsbyte	2016
Laddstolpar till elbil	2022-23

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Föreningen hade 47 medlemmar per 2024-12-31 (föreg. år 48 st).
Under verksamhetsåret har 2 överlåtelse skett (föreg år 2).

Styrelse, revisorer och övriga förtroendevalda

Styrelsen har från och med den ordinarie föreningsstämman 2024-06-13 haft följande sammansättning:

		Valda till stämma
Ordinarie ledamöter	Leif Johansson	ordförande 2026
	Thomas Mannberg	2025
	William Vennersten	2025
	Kerstin Holmgren	2026
Suppleanter	Inger Ögren	2026
	Jonas Pettersson	2026
	Per-Erik Lind	2025

I tur att avgå ur styrelsen är ordinarie ledamöterna Thomas Mannberg, William Vennersten samt suppleanten Per-Erik Lind.

Ordinarie revisor Robin Hällsten
Revisorsuppleant Janna Nordell

Valberedning Kristina Nordmark sammankallande Fanny Olsson.

Nordvestor Förvaltning AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning under året. Som vicevärd har Thomas Mannberg tjänstgjort. Fastighetsskötsel har ombesörjts av William Vennersten, städning och övrig tillsyn sköts styrelsen. Utemiljö AB sköter gräsklippning och snöröjning.

Förväntad framtida utveckling

Flerårsöversikt

Historisk utveckling enligt årsredovisningar

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1819	1622	1539	1533
Resultat efter finansiella poster, tkr	270	-107	184	3
Årsavgift kr/kvm, bostadsrätter **	607	544	529	524
Årsavgiftens andel i % av totala rörelseintäkter	87%	88%	90%	89%
Avsättning underhållsfond kr/kvm boa	57	57	57	77
Sparande kr/kvm boa	168	60	143	47
Lån per bokslutsdatum, kr/kvm, bostadsrätter	1174	1389	1417	1445
Räntekänslighet i %	2%	3%	3%	3%
Energikostnad kr/kvm boa	264	240	218	218

Boa = boarea

** I årsavgiften ingår alla tvingande tillägg såsom balkongtillägg och hushållsel. Omräkning skett även på tidigare års nyckeltal.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	141 090	1 170 923	284 898	-106 729
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		150 000	-150 000	
lanspråkstagande ur fond		-120 403	120 403	
Avsättning till balkongfond			-1 459	
Balanseras i ny räkning			-106 729	106 729
Årets resultat				270 450
Belopp vid årets utgång	141 090	1 200 520	147 113	270 450

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	147 113
Årets resultat	270 450
Totalt att disponera	417 562

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt plan	150 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
Tas ur fond balkongunderhåll	-36 015
Balanseras i ny räkning	303 577
Summa	417 562

Styrelsens förslag innebär följande utveckling av fond för yttre underhåll:

Ingående balans	1 200 520
Överföring till fond enligt budget	150 000
Årets utförda planerade underhåll	0
Utgående saldo underhållsfond	1 350 520

RESULTATRÄKNING

FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter	Not		
Nettoomsättning	2	1 819 238	1 622 436
Summa rörelseintäkter		1 819 238	1 622 436
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 133 857	-1 299 937
Övriga externa kostnader		-89 670	-82 828
Personalkostnader	4	-39 398	-113 494
Avskrivn. av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-167 922	-144 042
Summa rörelsekostnader		-1 430 846	-1 640 301
RÖRELSERESULTAT		388 392	-17 865
Finansiella poster			
Ränteintäkter o likn resultatposter		10 091	3 270
Räntekostnader o likn resultatposter		-128 033	-92 134
Summa finansiella poster		-117 942	-88 864
Resultat efter finansiella poster		270 450	-106 729
ÅRETS RESULTAT		270 450	-106 729
Varav balkonger	8	-36 015	1 459

Samtliga tal i Resultat- och Balansräkningen är kronavrundade

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR 2024-12-31 2023-12-31

Anläggningstillgångar **Not**

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5, 10	4 203 412	4 323 574
Inventarier, verktyg och installationer	6	382 080	191 040
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>4 585 492</u>	<u>4 514 614</u>

Summa anläggningstillgångar **4 585 492** **4 514 614**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		3 382	5 661
Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter		65 687	301 008
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>69 069</u>	<u>306 669</u>

Kassa och bank

Kassa och bank	7	568 721	823 476
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>568 721</u>	<u>823 476</u>

Summa omsättningstillgångar **637 790** **1 130 145**

SUMMA TILLGÅNGAR **5 223 282** **5 644 759**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

Eget kapital		2024-12-31	2023-12-31
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		141 090	141 090
Fond för yttre underhåll		1 200 520	1 170 923
Balkongfond	8	35 579	34 120
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 377 189</u>	<u>1 346 133</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		147 113	284 898
Årets resultat		270 450	-106 729
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>417 562</u>	<u>178 169</u>
Summa eget kapital		1 794 751	1 524 302
 <i>Långfristiga skulder</i>	9, 10		
Fastighetslån		2 996 589	3 552 368
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>2 996 589</u>	<u>3 552 368</u>
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		103 326	212 010
Skatteskulder		4 570	3 217
Övriga skulder till kreditinstitut		68 500	74 148
Övriga skulder		4 442	3 772
Upplupna kostn o förutbet intäkter		251 104	274 942
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>431 942</u>	<u>568 089</u>
 SUMMA SKULDER O EGET KAPITAL		5 223 282	5 644 759

h

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Redovisat resultat	270 450	-106 729
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar+utrangering	167 922	144 042
Ändring av avsättning balkongfond		
Ändring skattekonto	941	-685
Ändring av kundfordringar	0	0
Ändring rörelsefordringar Ökn -, minskn +	235 321	-4 420
Ändring av lev-skulder, ökn +, minskn -	-108 684	142 640
Ändring rörelseskulder, ökn +, minskn -	-26 126	163 381
Kassaflöde från löpande verksamheten	539 824	338 229
<i>Investering</i>		
Om- ny tillbyggnad, anläggninstillgångar	-238 800	0
Pågående projekt	0	0
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering	-68 500	-74 148
Lösen av lån	-487 279	0
Årets kassaflöde	-254 755	264 081
Likvida medel vid årets början	823 476	559 395
Likvida medel vid årets slut	568 721	823 476

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och mark	20 -100 år
Inventarier, installationer	5-10 år

Underhåll/underhållsfond

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift för bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift för räkenskapsåret var 1589 kronor per lägenhet. Lokaler beskattas med 1%.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, s k äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Enligt beslut i Högsta förvaltningsdomstolen skall utdebitering av el utifrån faktisk förbrukning vara skattepliktig för Bostadsrättsföreningar. Det innebär att momsredovisning har skett för utdebiterad el fr o m 2020-01-01.

Exceptionella intäkter och kostnader

Om föreningen har haft intäkter eller kostnader som är exceptionella i fråga om storlek eller förekomst lämnas upplysning om arten och storleken i not till respektive resultatpost.

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 balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt

Årsavgifterna (inkl tvingande tillägg) dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr/kvm bo)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr/kvm bo)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt. 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 lägga till. 301kr/kvm eller mer räknas som högt, mindre är 120kr/kvm låg

Räntekänslighet (%)

I procent vad 1 procent ökning av föreningens räntor skulle orsaka i ökning av årsavgifterna, 5-9% är normalt.

Energikostnad/kvm

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvm ytor upplåtna med bostadsrätt. Ett riktmärke är 200kr/kvm. Många faktorer kan påverka, både i byggnad och leverantörer samt prisutveckling på orten.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2024	2023
	Hysesintäkter lokaler	4 800	4 611
	Hysesintäkter bilplatser	113 100	100 800
	Årsavgifter bostäder	1 522 008	1 359 012
	Utdebiterad hushållsel lägenheter	96 781	84 132
	Hysesbortfall bilplatser	0	0
	Balkongtillägg	61 920	61 920
	Uthyrning föreningslokal, andrahandstillägg	19 040	10 512
	Frystillägg, Påminnelseavgifter, öresavrundningar	1 589	1 449
		1 819 238	1 622 436

Not 3	Fastighetskostnader	2024	2023
	Förbrukningsmaterial, skötsel	4 107	7 101
	Snöröjning	40 814	80 704
	Fastighetsel	141 241	131 185
	Löpande underhåll	80 549	179 790
	Planerat underhåll	0	120 403
	Fjärrvärme	353 233	347 846
	Vatten	193 771	147 927
	Sophämtning	94 632	89 481
	Fastighetsförsäkringar	44 942	41 405
	Kabel-TV	68 896	65 566
	Fastighetsskatt	61 770	60 417
		1 133 857	1 299 937

Not 4	Personal	2024	2023
	Lön fastighetsskötare och lokalvårdare	10 301	55 740
	Arvode styrelsen	15 750	13 000
	Vicevärdsavode	4 500	18 000
	Övriga ersättningar	400	1 200
	Sociala kostnader	8 447	25 554
		39 398	113 494

Föreningen har en timanställd fastighetsskötare samt en timanställd lokalvårdare.

Noter till balansräkning

Not 5	Byggnader och mark	2024	2023
	Ingående anskaffningsvärde	8 188 537	8 188 537
	Årets anskaffning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	8 188 537	8 188 537
	Markvärde	233 000	233 000
	Ingående avskrivningar	-4 097 963	-3 977 801
	Årets avskrivning	-120 162	-120 162
		-4 218 125	-4 097 963
	Redovisat värde	4 203 412	4 323 574
Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2024	2023
	Ingående anskaffningsvärde	283 047	283 047
	Årets anskaffning, laddstolpar bidragsdelen ej erhållen	238 800	0
	Utgående anskaffningsvärde	521 847	283 047
	Ingående avskrivningar	-92 007	-68 127
	Årets avskrivning	-47 760	-23 880
		-139 767	-92 007
	Redovisat värde	382 080	191 040
Not 7	Kassa, bank	2024	2023
	Affärskonto Handelsbanken	356 351	170 843
	E-kapitalkonto Handelsbanken	212 370	652 633
		568 721	823 476
Not 8	Balkonger	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående värde	34 120	33 228
	Årets avsättning balkonger (föreg. års netto)	1 459	892
	Utgående värde	35 579	34 120
	<i>Specifikation årets transaktioner:</i>		
	Inbet hyrestillägg	61 920	61 920
	Avskrivning	-42 316	-42 316
	Ränta	-55 619	-18 145
	Netto	-36 015	1 459

Not 9 Fastighetslåneskuld

Långivare	Ränta per 24-12-31	Omsättning	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek		Löst i förtid per 2024-12-03	0	492 927
Stadshypotek	3,75%	3 månadersränta	1 183 000	1 196 000
Stadshypotek	0,83%	2025-12-01	738 339	756 339
Stadshypotek	4,24%	2025-01-30	1 143 750	1 181 250
			3 065 089	3 626 516

Lån som omsattes 25-01-30 bands 1 år på 2,82% t o m 26-01-30.

Avgår kortfristig del

beräknad amortering nästa verksamhetsår

-68 500

-74 148

Varav långfristig del

2 996 589

3 552 368

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare
än 5 år efter balansdagen uppgår till

2 722 589

3 255 776

Not 10 Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Panter och därmed jämförliga säkerheter som
har ställts för egna skulder

Fastighetsinteckningar

4 374 000

4 374 000

Summa ställda säkerheter

4 374 000

4 374 000

Styrelsen får till sist framföra ett tack till medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

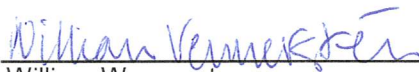
Skellefteå 2025-05-15



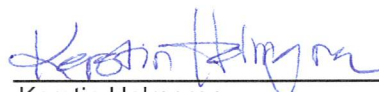
Thomas Mannberg



Leif Johansson



William Wennersten



Kerstin Holmgren

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2025-05-15



Robin Hällsten

Föreningens revisor

Revisionsberättelse

Revisionsberättelse

Undertecknade utsedd att granska förvaltningen och räkenskaperna för **Brf Gladan, 794700-0282** för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31 avger efter avslutat uppdrag följande revisionsberättelse:

Jag har granskat räkenskaperna, årsredovisningen och styrelsens förvaltning. Revisionen är utförd enligt god revisionssed i Sverige och jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Årsredovisningen

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Gladans finansiella ställning och resultat per den 31 december 2024.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen samt det förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst som lagts fram i förvaltningsberättelsen.

Styrelsens ansvarsfrihet

Då styrelsens förvaltning, enligt min uppfattning, inte föranleder några anmärkningar, tillstyrker jag att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2024.

Skellefteå 2025-05-15



Av föreningen utsedd revisor
Robin Hällsten