

Bostadsrättsföreningen Glöden 5


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2023

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Glöden 5
716421-8443

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Övriga noter	14
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf Glöden 5 (716421-8443) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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 1992-09-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-12-06 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-14. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Glöden 5 i Stockholms kommun, omfattande adressen Gävlegatan 2 / S:t Eriksgatan 109 / S:t Eriksgatan 109/Gävlegatan / Sankt Eriksgatan 109 / Vanadisplan 4. Glöden 5 byggdes år 1929.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
45	Lägenheter, bostadsrätt	2 868
1	Lägenheter, hyresrätt	72
6	Lokaler, hyresrätt	665

Gästlägenhet ingår i ovan lokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-05-23. På stämman deltog 17 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Anders Linder	Ordförande
Jan Eriksson	Ledamot
Erik Ask	Ledamot
Miroslawa Barkå	Ledamot
Camilla Hensäter	Ledamot
Mikael Kamali	Ledamot
Birgit Wernström	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jan Eriksson.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två stycken styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Katrine Elbra.

Valberedningen har utgjorts av Dan Brännström, Alexandra Kriss och Lisen Florman.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023-2024	Nytt torkskåp
2023	Byte av styr- och reglerutrustning för värmesystem
2023	Optimering av värmesystem genom digital uppkoppling
2023	Framtagning av ny digital Underhållsplan
2023	Större rengöring av värmeväxlaren
2023	Montering av fågelavvisare på den södra fasaden
2023	Montering/Komplettering av säkerhetsutrustning på tak
2022-2023	Rensat och städat hobbyrum/snickeriverkstad
2022	Upprustning av innergård, nytt cykelställ och trädäck med möbler och grill
2021	Montering brandsläckare och skyltar
2021	Uppgradering hiss S:t Eriksgatan och Gävlegatan
2021	Byte cirkulationspumpar i värmesystem, samt byte av flera radiatorer
2020	Målning av trapphus
2018	Byte av takvärmeanläggning (system för snö och is-smältning)
2016	Renovering/om målning av fönster och balkongdörrar
2013-2014	Dränering av innergård, ny marksten samt källarrenovering
2010	Nya balkonger
2008	Stambyte
2005	Renovering tak
2004	Fasadrenovering
0	För tidigare genomförda åtgärder se www.gloden5.se

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2026-2027	Fönster och balkongdörrar
2027	Målning tak

Årsavgifter

Under år 2024 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 45 st. Under året har 0 tillkommit samt 0 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 45 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsskötsel	Deskbygg AB
Städning	Städnivå AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har haft ökade kostnader under året baserat på generell ökad kostnadsutveckling för fjärrvärme, el, vatten och sophantering mm. Under året har kostnaden för snöskottning varit högre än tidigare år.

Inflation och ökad kostnadsutveckling har lett till ökat fokus på att investera i lösningar för att effektivisera och optimera framtida energibehov. Föreningen har genomfört en stor investering i byte av styr- och reglerutrustning för värmesystemet. I samband med detta så har det även upphandlats optimeringsfunktion av systemet som ska ge energibesparingar i framtiden.

Ny digitaliserad underhållsplan (30år) är framtagen med extern hjälp.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets förlust består till stor del av kostnader av typ engångskaraktär exempelvis framtagning av Underhållsplan, höga snöröjningskostnader, reparationer av radiatorer mm.

Styrelsen bevakar kontinuerligt kostnadsutvecklingen samt framtida underhållsbehov och ser över avgiftsnivån i föreningen.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	2 429	2 260	2 187	2 017
Resultat efter fin. poster (tkr)	-205	22	43	74
Soliditet (%)	97,1	97,8	97,8	95,1

Nyckeltal

Årsavgifter kr/kvm	193	193	188	235
Skuldsättning kr/kvm totalyta	-	-	-	278
Skuldsättning kr/kvm brf yta	-	-	-	349
Räntekänslighet %	-	-	-	1
Energikostnad kr/kvm	198	182	183	161
Sparande per kvm	104	127	92	108
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	22	24	25	34

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	14 500 070	24 711 758	3 984 565	-10 994 674	21 532	32 223 251
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			500 000	-500 000		
Balanseras i ny räkning				21 532	-21 532	
Årets resultat					-204 505	-204 506
Belopp vid årets utgång	14 500 070	24 711 758	4 484 565	-11 473 142	-204 505	32 018 745

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-11 473 142
Årets resultat	<u>-204 505</u>
Totalt	-11 677 647
Avsättning till yttre fond	447 000
Uttag ur yttre fond	-231 982
Balanseras i ny räkning	<u>-11 892 665</u>
Summa	-11 677 647

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 429 058	2 259 929
Övriga rörelseintäkter	3	113 105	20 914
Summa rörelseintäkter		2 542 163	2 280 843
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 176 632	-1 773 823
Övriga externa kostnader	5	-86 643	-20 625
Personalkostnader och arvoden	6	-170 580	-124 051
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-332 712	-341 304
Summa rörelsekostnader		-2 766 567	-2 259 803
Rörelseresultat		-224 404	21 040
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 055	1 174
Räntekostnader och liknande resultatposter		-156	-682
Summa finansiella poster		19 899	492
Resultat efter finansiella poster		-204 505	21 532
Resultat före skatt		-204 505	21 532
Årets resultat		-204 505	21 532

Balansräkning

Belopp i kr *Not* *2023-12-31* *2022-12-31*

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	30 729 445	30 984 097
Inventarier, maskiner och installationer	8	238 783	316 843
Summa materiella anläggningstillgångar		30 968 228	31 300 940

Summa anläggningstillgångar

30 968 228 31 300 940

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 030	549
Övriga fordringar		121 103	147 312
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		138 631	43 148
Summa kortfristiga fordringar		260 764	191 009

Kassa och bank

Kassa och bank	9	1 732 989	1 448 227
Summa kassa och bank		1 732 989	1 448 227

Summa omsättningstillgångar

1 993 753 1 639 236

SUMMA TILLGÅNGAR

32 961 981 32 940 176

Balansräkning

Belopp i kr *Not* *2023-12-31* *2022-12-31*

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	39 211 828	39 211 828
Fond för yttre underhåll	4 484 565	3 984 565
Summa bundet eget kapital	<u>43 696 393</u>	<u>43 196 393</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-11 473 142	-10 994 674
Årets resultat	-204 505	21 532
Summa fritt eget kapital	<u>-11 677 647</u>	<u>-10 973 142</u>

Summa eget kapital

32 018 746 32 223 251

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	289 294	79 141
Skatteskulder	37 652	26 462
Övriga skulder	9 375	9 375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	606 914	601 947
Summa kortfristiga skulder	<u>943 235</u>	<u>716 925</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

32 961 981 32 940 176

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-224 404	21 040
Avskrivningar	332 712	341 304
Erlagd ränta och ränteintäkter	19 899	492
	128 207	362 836
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	128 207	362 836
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-481	-65
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-69 273	39 408
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	210 153	-51 831
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	16 156	58 171
	284 762	408 519
Kassaflöde från den löpande verksamheten	284 762	408 519
Investeringsverksamheten		
Investering maskiner, inventarier och installationer	-	-206 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-206 000
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	284 762	202 519
Likvida medel vid årets början	1 448 227	1 246 260
Likvida medel vid årets slut	1 732 989	1 448 779

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2).

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Anläggningstillgångar	avskr / år	(avskr. föreg år)
Byggnad	100 år	(100 år)
Ombyggnad	100 år	(100 år)
Anslutningsavgifter	100 år	(100 år)
Maskiner & Inventarier	5 år	(5 år)
Installationer	10 år	(10 år)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	553 008	553 007
Hyror	1 793 494	1 640 062
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 872	8 071
Bredbandsintäkt	58 788	58 789
Övriga hyresintäkter	18 896	-
	2 429 058	2 259 929

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Erhållna bidrag, Elbidrag	14 381	-
Försäkringsersättning, Vattenskada	66 951	-
Gästlägenhet	11 400	20 147
Övriga intäkter	20 373	767
Summa	113 105	20 914

Brf Glöden 5

716421-8443

Not 4 Drift- och fastighetskostnader**Drift**

Fastighetsskötsel	67 784	57 578
Städning	138 804	145 493
Tillsyn, besiktning, kontroller	25 146	6 126
Trädgårdsskötsel	4 034	11 993
Snöröjning	161 683	24 823
Sotning	8 240	-
Reparationer	177 725	156 911
Försäkringsskada	66 951	-
El	79 474	101 673
Uppvärmning	549 902	484 291
Vatten	83 820	69 773
Sophämtning	79 511	90 134
Försäkringspremie	80 906	82 860
Fastighetsavgift bostäder	73 094	69 874
Fastighetsskatt lokaler	160 000	160 000
Övriga fastighetskostnader	23 380	33 369
Kabel-tv/Bredband/IT	45 331	50 006
Förvaltningsarvode ekonomi	106 401	99 080
Panter och överlåtelser	1 864	15 583
Juridiska åtgärder	-	9 088
Övriga externa tjänster	10 600	9 059
	<u>1 944 650</u>	<u>1 677 714</u>

Underhåll

Gemensamma utrymmen		28 853
Värme	121 875	-
Hissar		50 978
Lås	15 538	-
Tak	94 569	-
Mark		16 278
	<u>231 982</u>	<u>96 109</u>

Totalsumma drift- och fastighetskostnader**2 176 632** **1 773 823****Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023	2022
Porto / Telefon	1 653	-
Konsultarvode	53 740	-
Revisionsarvode	31 250	20 625
Summa	<u>86 643</u>	<u>20 625</u>

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Styrelsearvode	131 250	95 200
Sociala kostnader	39 330	28 851
	<u>170 580</u>	<u>124 051</u>

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft någon anställd personal

Noter till Balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	9 547 188	9 547 188
-Ombyggnad	25 230 189	25 230 189
-Anslutningsavgifter	91 521	91 521
-Mark	7 811 337	7 811 337
	<u>42 680 235</u>	<u>42 680 235</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-11 696 138	-11 441 486
-Årets avskrivning enligt plan	-254 652	-254 652
	<u>-11 950 790</u>	<u>-11 696 138</u>
Redovisat värde vid årets slut	30 729 445	30 984 097
Taxeringsvärde		
Byggnader	44 400 000	44 400 000
Mark	104 600 000	104 600 000
	<u>149 000 000</u>	<u>149 000 000</u>
Bostäder	133 000 000	133 000 000
Lokaler	16 000 000	16 000 000
	<u>149 000 000</u>	<u>149 000 000</u>

Not 8 Invenarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	564 059	358 059
-Nyanskaffningar under året	-	206 000
	<u>564 059</u>	<u>564 059</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-247 216	-161 125
-Årets avskrivning enligt plan	-78 060	-86 091
	<u>-325 276</u>	<u>-247 216</u>
Redovisat värde vid årets slut	238 783	316 843

Not 9 Kassa och bank

Handelsbanken	34 292	35 313
Avräkningskonto Fastighetsägarna	<u>1 698 697</u>	<u>1 412 914</u>
Summa	1 732 989	1 448 227

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	-	-
Summa ställda säkerheter	<u>-</u>	<u>-</u>

Not 11 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Stockholm 2024

Anders Linder
Ordförande

Camilla Hensäter
Ledamot

Barkå Miroslawa
Ledamot

Jan Eriksson
Ledamot

Mikael Kamali
Ledamot

Erik Ask
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

Katrine Elbra
KPMG AB
Godkänd revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggas årsredovisningen.