



ÅRSREDOVISNING 2020

för

Bostadsrättsföreningen Glöden
org.nr 769613-6576

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01--2020-12-31

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Notanteckningar	9-14
Ställda panter och ansvarsförbindelser	13
Underskrifter	14
Uppkommen förlust vid fastighetsförvärvet	Bilaga

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningen upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-01-10. Nuvarande stadgar registrerades 2006-01-10 och nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-03-16 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Glöden 1	2007	Lund

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Självrisk för denna står föreningen för.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna byggdes 1943 och består av 2 flerbostadshus.

Fastighetens värdeår är 1943

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2678 kvadratmeter.

Total markyta:	3 052 kvadratmeter
Total boarea:	2 515 kvadratmeter
Total lokalarea:	163 kvadratmeter

Lägenheter

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt

Varav

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
10	12	17	1	-

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förråd	21 kvm	tillsvidare
Lokal	18 kvm	tillsvidare
Förråd	8 kvm	tillsvidare
Kontor	61 kvm	tillsvidare
Förråd	23 kvm	tillsvidare
Lager	32 kvm	tillsvidare

Byggnadens tekniska status

Det finns en underhållsplan där byggnadens tekniska status framgår och vilka underhållsarbeten som är aktuella redovisas. Underhållsplanen upprättades 2017 och sträcker sig till 2047.

Avtal

Ekonomiska förvaltning	LCA Redovisning AB
Fastighetsskötsel	Clifa
Internet- och TV-leverantör	Telia fiber
Projektlledning	Dayspring

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har under året 6 st överlåtits.

Ny medlemmar är:

Tobias Malmberg lgh 6, Oscar Johnson och Joanna Hellström lgh 7, Helene och Åge Lundström lgh 10, Sara, Klas och Cecilia Karlsson lgh 17, Alva, Britt och Håkan Svensson lgh 27, Carin Gustavsson lgh 40.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare. Avgift tas ut om en tiondels prisbasbelopp per år från medlemmen till den lägenhet som uthyrs i andra hand.

Andrahandsuthyrningar under året har varit , Matilda Holmberg lgh 5 och Moa Sundell lgh 17.

Styrelsen

Styrelsen har under året sammanträtt 11 gånger och har sedan sista ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Daniel Nilsson	Ledamot	Omval t.o.m 2022
Rind Hesarod	Ledamot	Omval t.o.m 2022
Hans Nordgren	Ledamot	T.o.m 2021
Ida Linnersten	Ledamot	Omval t.o.m 2022
Hanna Bruce	Ledamot	Omval t.o.m 2022
Peter Fransson	Ledamot	T.o.m 2021
Jacob Fryklund	Ledamot	T.o.m 2021
Mina Davoudi	Suppleant	Nyval t.o.m 2022

Revisorer

Arne Loyd, ordinarie.

Valberedning

Tobias Ramstig och Caroline Dahlgreen.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28.

Väsentliga händelser under året

Under året har omfattande renoveringsarbeten avslutats som avser totalrenovering av tak inklusive utbyte av takpannor. Omfogning av fasader och skorstenar. Utbyte av fönster och balkongdörrar. Håltagning för komplettering av tilluftsventilation. Arbetet avslutades under 2020.

Föreningens ekonomi

Föreningen har 2020 upprättat en flerårsbudget som sträcker sig fram till 2024.

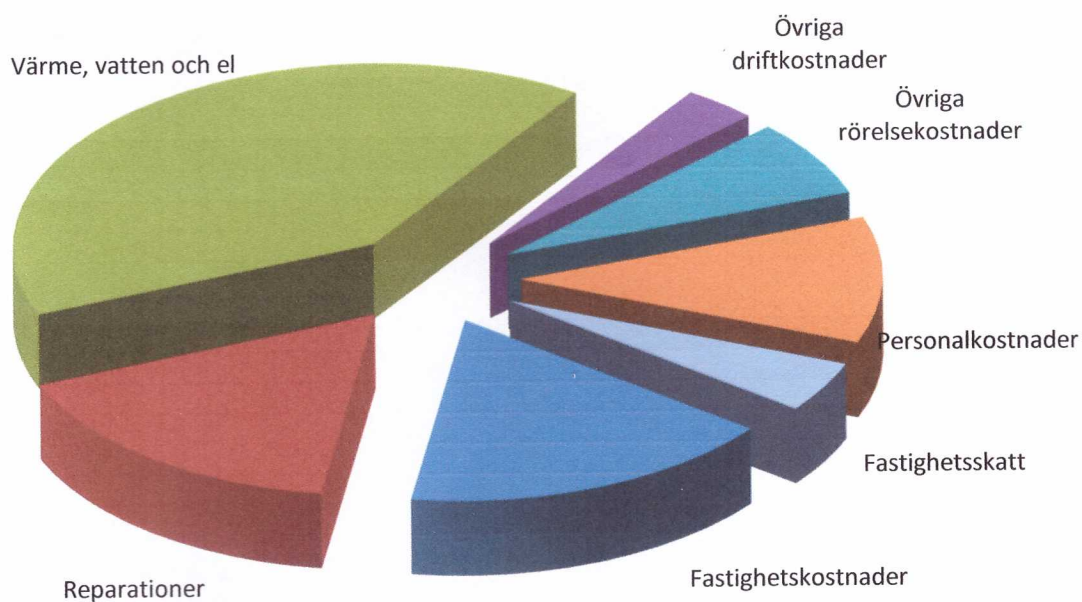
Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 143 288	1 981 110	2 040 365	2 018 460
Resultat efter finansiella poster	-232 667	65 009	196 607	195 125
Soliditet	52%	52%	53%	63%
Årsavgifter / kvm	745	745	745	745
Värmekostnad / kvm totalyta	140	149	151	155
Elkostnad / kvm totalyta	25	26	21	19
Vattenkostnad / kvm totalyta	25	18	25	22

Föreningen beskattas efter inkomstslaget näringsverksamhet.

Kostnadsfördelning



Förändring i eget kapital

	Insats kapital	Uppskrivn. fond	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets början	23 878 038	26 277 457	4 525 195	1 018 731	-29 985 230
Korrigeringar från 2007					
Vinstdisp. enligt beslut av föreningsstämma					
Inspråktagande av medel yttre fond					
Avsättn. till reserv medel för framtida underhåll				109 662	-109 662
Återföring av uppskrivningsfond enligt styrelsens förslag		-191 744			191 744
Föregående års resultat					65 009
Årets resultat					-231 667
Belopp vid årets utgång	23 878 038	26 085 713	4 525 195	1 128 393	-30 069 806

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat	-29 838 139
Årets vinst	-231 667
	-30 069 806

Styrelsen föreslår att:

Till reserverade medel för framtida fastighetsunderhåll avsätts	-109 662
Upplösning av uppskrivningsfonden	191 744
Inspråktagande av medel yttre fonden	204 866
I ny räkning överföres	-29 782 858

Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets slut framgår av medföljande
balans- och resultaträkningen.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 143 288	1 980 110
Summa rörelseintäkter		2 143 288	1 980 110
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter	2	-229 024	-53 534
Övriga externa kostnader	3,4	-1 004 378	-908 726
Personalkostnader	5	-156 971	-96 711
Avskrivning av materiella tillgångar	6	-671 682	-558 747
Resultat utrang. av materiella tillgångar		-20 869	-35 208
Summa rörelsekostnader		-2 082 924	-1 652 925
Rörelseresultat		60 364	327 185
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 682	5 524
Räntekostnader och liknande resultatposter		-296 713	-267 699
Summa finansiella poster		-292 031	-262 175
Resultat efter finansiella poster		-231 667	65 009
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-231 667	65 009
Skatter			
Årets resultat		-231 667	65 009

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
-------------	-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	7		
Byggnader och mark		47 822 701	43 108 028
Maskiner och inventarier		117 948	99 839
Summa materiella anläggningstillgångar		47 940 649	43 207 867

Summa anläggningstillgångar		47 940 649	43 207 867
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar	8		
Övriga fordringar		25	25
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 754	30 763
Summa kortfristiga fordringar		34 779	30 788

Kassa och bank	9		
Kassa och bank		1 594 989	7 612 205
Summa kassa och bank		1 594 989	7 612 205

Summa omsättningstillgångar		1 629 768	7 642 993
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		49 570 417	50 850 861
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		23 878 038	23 878 038
Uppskrivningsfond		26 085 713	26 277 457
Upplåtelseavgifter		4 525 195	4 525 195
Fond för yttre underhåll		1 128 393	1 018 731
Summa bundet eget kapital		55 617 339	55 699 421
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-29 838 139	-29 985 230
Årets resultat		-231 667	65 009
Summa fritt eget kapital		-30 069 806	-29 920 221
Summa eget kapital		25 547 533	25 779 200
 <i>Långfristiga skulder</i>	11, 12		
Skulder till kreditinstitut		23 283 000	22 143 000
Summa långfristiga skulder		23 283 000	22 143 000
 <i>Kortfristiga skulder</i>	13		
Leverantörsskulder		28 396	2 294 650
Skatteskuld		9 290	6 489
Övriga kortfristiga skulder		71 003	44 250
Kortfristig del till kreditinstitut		360 000	360 000
Förutbetalda avgifter		145 007	140 380
Upplupna kostnader		126 189	82 892
Summa kortfristiga fordringar		739 885	2 928 661
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 570 417	50 850 861

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisningar i mindre företag (K2).

Intäktsredovisning

Årsavgifterna redovisas fördelad över den period den avser.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt över deras ekonomiska livslängd med tillämpning av följande avskrivningsprinciper.

	Procent	År
Byggnader och mark	1,00%	100
Standardförbättringar	3,33%	30
Uppgradering tvättstuga	2,50%	40
Elanläggning	2,00%	50
Stambyte	2,00%	50
Renovering tak, balkong, fönster och fasad	2,00%	50
Inventarier	10,00%	10

Fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll redovisas som en omföring från fritt till bundet eget kapital när behörigt organ har fattat beslut och beslutet är genomfört.

Användning av fond för yttre underhåll redovisas som en omföring från bundet till fritt eget kapital när behörigt organ fattat beslut och beslutet är genomfört.

Uppskrivningsfond

Återföring av uppskrivningsfond redovisas som en omföring från bundet till fritt eget kapital enligt styrelsen förslag till årsstämman.

Återföringen sker med samma belopp som avskrivningar på uppskrivningsfond byggnad.

Notanteckningar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 873 728	1 874 664
Hysesintäkter bostäder	49 692	49 692
Hysesintäkter lokaler	13 764	46 358
Intäktskorrigeringar		
Avgift för andrahandsuthyrningar	4 334	9 336
Erhållna bidrag	192 150	
Påminnelseavgifter och övriga intäkter	9 620	60
Summa nettoomsättning	2 143 288	1 980 110

Not 2 Råvaror och förnödenheter

Underhållskostnader

Underhåll Förbättringar	17 582	8 610
Underhåll Tvättstuga	6 753	25 737
Underhåll Lås	52 853	3 125
Underhåll Elinstallationer	2 738	3 425
Underhåll VVS	0	0
Underhåll Värmeanläggning	120 463	0
Underhåll Gård	25 101	9 595
Underhåll Lägenhet	1 638	700
Underhåll Fönster	0	2 342
Skador	1896	
Summa Råvaror och förnödenheter	229 024	53 534

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftskostnader

El och gas	67 168	69 607
Fjärrvärme	374 889	400 139
Vatten och avlopp	65 759	49 363
Sophämning	56 264	47 287
Rep -och underhåll	65 818	1 952
Försäkringspremier	29 241	30 164
Snöröjning	0	2 872
Fastighetsskötsel	109 935	104 832
Tele- och datakommunikation	17 319	18 912
Trappstädning	57 763	56 700
Summa Driftskostnader	844 155	781 828

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga kostnader		
Fastighetsskatt	62 700	60 620
Förbrukningsmaterial	1 348	4 952
Revisionsarvode	5 250	5 250
Ekonomisk förvaltning	50 926	43 793
Administration	1 980	2 904
Bankkostnader	17 885	0
Konsultarvode	12 340	0
Inkassotjänster	2 254	3 939
Avgift till organisation	5 540	5 440
Styrelse och möte	0	0
Summa övriga kostnader	160 223	126 898

Övriga externa kostnader **1 004 378** **908 726**

Not 4 Ersättning till revisor

Ersättning till extern revisor	5 250	5 250
Summa ersättning till revisor	5 250	5 250

Not 5 Personalkostnader

Styrelsearvode		
Arvode till styrelse	122 600	77 000
Sociala avgifter		
Sociala avgifter	34 371	19 711
Summa personalkostnader	156 971	96 711

Not 6 Avskrivning av materiella tillgångar

Avskrivning byggnad	16 656	16 656
Avskrivning standardförbättringar	5 074	5 074
Avskrivning tvättstuga	1 250	1 995
Avskrivning elanläggning	1 689	1 689
Avskrivning stambyte	192 179	192 179
Avskrivning tak, balkong, fönster och fasad	244 714	136 937
Avskrivning uppskrivningsfond	191 745	191 744
Avskrivning inventarier	18 376	12 472
Summa avskrivning av materiella tillgångar	671 682	558 747

Not 7 Materiella anläggningstillgångar

Byggnad

Ingående anskaffningsvärde byggnad	11 591 181	11 639 744
Årets utrangering	-29 813	-48 563
Ingående anskaffningsvärde mark	816 650	816 650
Utgående ackumulerande anskaffningsvärde	12 378 019	12 407 832

Ingående avskrivningar	-2 095 422	-1 891 183
Årets avskrivning	-216 848	-217 594
Årets utrangering	8 944	13 355
Utgående ackumulerande avskrivningar	-2 303 327	-2 095 422
Bokfört värde	10 074 692	10 312 409

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

Renovering tak, balkong, fönster och fasad

Ingående nerlagda kostnader	6 846 846	0
Årets nerlagda kostnader	5 388 848	6 846 846
Utgående nerlagda kostnader	12 235 694	6 846 846

Ingående avskrivningar	-136 937	0
Årets avskrivningar	-244 714	-136 937
Utgående avskrivningar	-381 651	-136 937
Bokfört värde	11 854 043	6 709 909

Uppskrivningsfond byggnad och mark

Uppskrivningsfonden bokades upp i samband med förvärvet av Järnloket AB

Taxeringvärde 2007		Andel	Uppskrivningsfond	Andel
Byggnad	15 859 000	67,1%	19 174 435	67,1%
Mark	7 766 000	32,9%	9 401 475	32,9%
	<u>23 625 000</u>		<u>28 575 910</u>	

Ingående uppskrivningsfond		
Uppskrivning av byggnad	19 174 435	19 174 435
Uppskrivning av mark	9 401 475	9 401 475
Utgående uppskrivningsfond	28 575 910	28 575 910

Ingående avskrivningar	-2 490 200	-2 298 456
Årets avskrivning	-191 745	-191 744
Utgående ackumulerande avskrivningar	-2 681 945	-2 490 200
Bokfört värde	25 893 965	26 085 710

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde	36 554 000	36 554 000
varav markvärde	17 000 000	17 000 000

Taxeringsvärdets uppdelning

Bostäder	36 000 000	36 000 000
Lokaler	554 000	554 000

Inventarier

Ingående anskaffningsvärde	147 272	102 982
Inköp under året	36 485	62 665
Utrangeringar under året	0	-18 375
Utgående ackumulerande anskaffningsvärde	183 757	147 272

Ingående avskrivningar	-47 433	-53 336
Årets avskrivningar	-18 376	-12 472
Utrangeringar under året	0	18 375
Utgående ackumulerande avskrivningar	-65 809	-47 433
Bokfört värde	117 948	99 839

Summa materiella tillgångar	47 940 649	43 207 867
------------------------------------	-------------------	-------------------

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 8 Kortfristiga fordringar		
Skattekonto	25	25
Övriga fordringar	0	0
Förutbetalda försäkringspremier	10 720	10 186
Övriga förutbetalda kostnader	24 034	20 577
Summa kortfristiga fordringar	34 779	30 788

Not 9 Kassa och bank		
Företagskonto Handelsbanken	476 411	5 998 309
Placeringskonto SBAB	1 118 579	1 613 897
Summa kassa och bank	1 594 989	7 612 205

Not 11 Långfristiga skulder		
Amorteringar 2 - 5 år		1 440 000
Amorteringar efter 5 året vid bibehållen amorteringsplan		21 843 000

	Omsättn.dag	Ränta %	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek 194469	Fast lån	1,34	7 883 000	7 883 000
Stadshypotek 194468	Fast lån	1	7 750 000	7 750 000
Stadshypotek 194467	Fast lån	1,5	6 510 000	6 870 000
Stadshypotek 339189	Fast lån	1,5	1 500 000	0
Summa långfristiga skulder			23 643 000	22 503 000

Tillkommande amortering för året		
Nästa års amortering	360 000	360 000

Not 12 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar / pantbrev	23 913 000	23 200 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Not 13	Kortfristiga skulder	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31

Upplupna kostnader

Övrig installation, datauttag	45 295	0
Vatten och avlopp	5 250	5 452
Sophämtning	4 108	4 033
El-gas	4 743	7 876
Fjärrvärme	56 805	54 307
Administration	342	339
Tele- och datakommunikation	-1 594	0
Revisionsarvode	5 000	5 000
Räntekostnader	6 239	5 885
Summa upplupna kostnader	126 189	82 892

Not 14 Väsentliga händelser efter årets slut

Spolning -och filmning av dagvattenrör har utförts.

Konstaterades att detta behöver åtgärdas, offert har erhållits av Spoltec Södra AB och omfattar omläggning av alla dagvattenledningar i mark, alla samlingsledningar samt tillhörande stickledningar på hela dagvattenanläggningen samt dränering av båda fastigheterna.

Dayspring Malmö AB har anlitats för offertförfrågning och i förlängningen även projektledning.

Entreprenadsumman inkl div. extraarbeten beräknas uppgå till ca 3 miljoner. Finansieras genom nytt lån.

Inget beslut har tagits när detta skall utföras.

Definition av nyckeltal

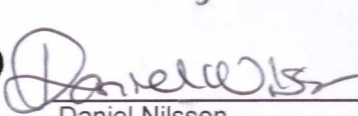
Nettoomsättning: Rörelsens huvudintäkter, sidointäkter och intäktskorrigeringar

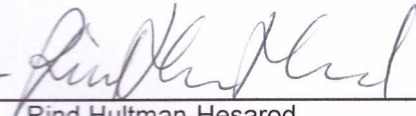
Resultat efter finansnetto: Resultat efter finansiella intäkter och kostnader

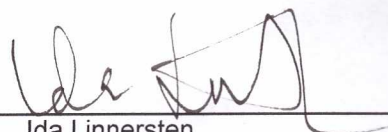
Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen

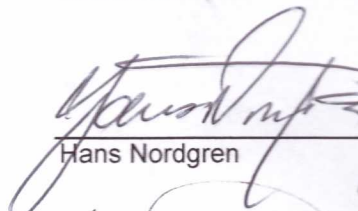
Övriga nyckeltal: Intäkt per bostadsrättsyta och kostnader per total boarea enligt taxeringsbevis.

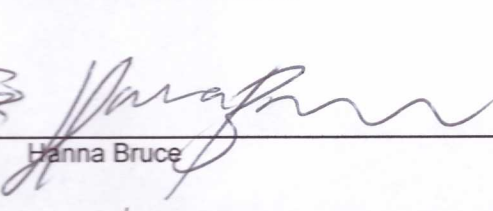
Lund den ³⁰13-2021


Daniel Nilsson

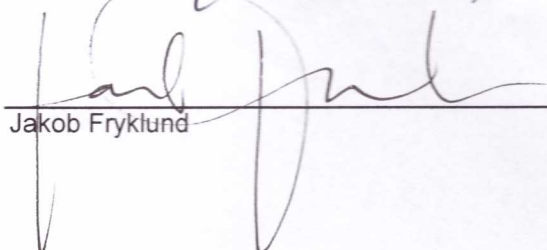

Rind Hultman-Hesarod


Ida Linnersten


Hans Nordgren


Hanna Bruce


Peter Fransson


Jakob Fryklund

Uppkommen förlust i samband med bostadsrättsföreningens bildande och förvärvet av fastigheten 2007.

Bostadsrättsföreningen Glöden bildades 2007 genom förvärv av Järnloket AB.

Ett aktiebolag vars huvudverksamhet var att bedriva uthyrning av bostäder i fastigheten Glöden 1.

När ett aktiebolag säljs värderas bolagets aktier och köparen övertar alla tillgångar och skulder.

Järnlokets aktier värderas till 15 678 565, därav ett aktiekapital på 100 000, fastigheten hade ett skattemässigt restvärde på 1 924 094, varav markvärde 816 650.

Fastighetens marknadsväde uppgick till 30 500 000.

Det är värdet i det egna kapitalet som säljaren erhåller och då gjordes ett ovillkorat aktieägartillskott på 12 997 344 för att uppnå marknadsvärdet på fastigheten.

När säljaren erhållit likvid för det egna kapitalet i Järnloket AB likvideras aktiebolaget och aktiernas värde skrevs ner och för att möta den uppkomna förlusten skrevs fastigheten värde upp genom en uppskrivningsfond.

Sammanfattningsvis är det sättet fastigheten förvärvades på, säljaren kunde skatta för försäljning av aktier istället för försäljning av näringsfastighet.

Den uppkomna förlusten är rent bokföringsmässig och är ingen värdemätare på föreningens ekonomiska status och har inget samband med föreningens framtida ekonomiska förhållande.

Hänvisar till not 10 i tilläggsupplysningar till årsredovisningen, ackumulerad förlust redovisas under fritt eget kapital och uppskrivningsfonden redovisas under bundet eget kapital.

Styrelsen i Bostadsrättsföreningen Glöden

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Glöden
Org nr: 769613-6576

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning i **Bostadsrättsföreningen Glöden**, Lund för år 2020. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att Bokföringslagen tillämpas vid upprättandet av bokslutet. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsbokslutet inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsbokslutet samt att utvärdera den samlade informationen i bokslutet. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med Bokföringslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsbokslutet har upprättats i enlighet med Bokföringslagen.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Skurup den 14 Mars 2021

Revision Utbildning AB

Arne Loyd

Civilekonom Revisor