

ÅRSREDOVISNING

för

BRF Gladan 3

Org.nr. 769621-9513

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	6
- underskrifter	9

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas 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.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gladan 3. På fastigheten finns ett bostadshus, som byggdes 1937 och totalrenoverades 2010. Fastighetens adress är Norra Kyrkogatan 18 i Ängelholm. Föreningens säte är Ängelholms kommun.

Information om fastigheten:

Bostäder, storlek	antal	kvm
2 rok	8	496
3 rok	6	535
Summa	14	1 031

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Föreningens nuvarande stadgar antogs på extra föreningsstämma 2018-04-22 och godkändes av Bolagsverket 2018-11-05.

Föreningsstämma

Föreningsstämman hölls 2022-04-06

Styrelse

Tommy Gustafsson, ordförande
Bertil Andersson, kassör
Karl Gustav Kindh, sekreterare
Fredrik Thulin, ledamot
Linda Netsgård Lindberg, ledamot

Viktor Lundström, suppleant

Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden. Firmatecknare har varit samtliga ledamöter eller två i förening.

Revisor

Revisor har varit Eva Hörström, Areva AB, vald på föreningsstämman.

Avgifter

En avgiftshöjning med 1,5% har gjorts under räkenskapsåret.

Förväntad framtida utveckling

Planerad avgiftshöjning under 2023 med 1,5 %.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning för löpande kostnader.

Byte av balkongdörrar på våningsplan 2 och 3 har gjorts under 2022.

Medlemsinformation

Bostadsrättsföreningen hade vid årets ingång 19 medlemmar.

Under året har 2 medlem tillkommit.

Under året har 4 medlemmar avgått.

Föreningens medlemstal på bokslutsdagen uppgår till 17 st.

BRF Gladan 3

Org.nr. 769621-9513

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	698	684	665	647
Resultat efter finansiella poster	-256	-73	-375	-2
Soliditet (%)	79,34	79,14	79,01	78,97
Årsavgifter för bostadsrätter, kr/kvm	645	636	617	599
Driftskostnader * , kr/kvm	350	401	280	282
Lån, kr/kvm	5 441	5 558	5 674	5 790
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	50	50	50	50

Definitioner av nyckeltal, se noter

* Driftkostnader exklusive planerat underhållsarbete. Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	23 075 418	74 196	-705 387
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:			
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar		51 550	-51 550
Årets resultat			-256 130
Belopp vid årets utgång	23 075 418	125 746	-1 013 067

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-756 937
Årets resultat	-256 130
	<u>-1 013 067</u>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfonden	51 550
Uttag ur underhållsfonden	-125 000
Balanseras i ny räkning	-939 617
	<u>-1 013 067</u>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.



RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	698 360	684 442
Övriga rörelseintäkter	3	<u>21 718</u>	<u>17 635</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		720 078	702 077
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-618 893	-413 949
Övriga externa kostnader	5	-36 589	-29 090
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	<u>-258 972</u>	<u>-258 972</u>
Summa rörelsekostnader		-914 454	-702 011
Rörelseresultat		-194 376	66
Finansiella poster	7		
Ränteintäkter		2 598	0
Räntekostnader		<u>-64 352</u>	<u>-73 339</u>
Summa finansiella poster		-61 754	-73 339
Resultat efter finansiella poster		-256 130	-73 273
Resultat före skatt		-256 130	-73 273
Årets resultat		<u>-256 130</u>	<u>-73 273</u>

114

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader och mark	8	26 360 521	26 611 093
Installationer bredband	9	<u>16 800</u>	<u>25 200</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		26 377 321	26 636 293
Summa anläggningstillgångar		26 377 321	26 636 293

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	10	<u>1 050 000</u>	<u>1 050 000</u>
Summa kortfristiga placeringar		1 050 000	1 050 000

Kassa och bank

Kassa och bank		<u>537 457</u>	<u>671 164</u>
Summa kassa och bank		537 457	671 164

Summa omsättningstillgångar		1 587 457	1 721 164
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		27 964 778	28 357 457
-------------------------	--	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		23 075 418	23 075 418
Fond för yttre underhåll		<u>125 746</u>	<u>74 196</u>
Summa bundet eget kapital		23 201 164	23 149 614

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-756 937	-632 114
Årets resultat		<u>-256 130</u>	<u>-73 273</u>
Summa fritt eget kapital		-1 013 067	-705 387

Summa eget kapital		22 188 097	22 444 227
---------------------------	--	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11	<u>5 490 000</u>	<u>5 610 000</u>
Summa långfristiga skulder		5 490 000	5 610 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11	120 000	120 000
Leverantörsskulder		30 083	64 440
Skatteskulder		41 692	30 429
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	<u>94 906</u>	<u>88 361</u>
Summa kortfristiga skulder		286 681	303 230

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 964 778	28 357 457
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	100
Inventarier, verktyg och installationer	10

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2022	2021
Årsavgifter bostad	624 703	611 872
Hysesintäkter	73 657	72 570
	<hr/> 698 360	<hr/> 684 442
Not 3 Övriga intäkter	2022	2021
Bredband	17 160	17 160
Övriga intäkter	4 558	475
	<hr/> 21 718	<hr/> 17 635
Not 4 Driftskostnader	2022	2021
Renhållning	13 754	13 430
Uppvärmning	103 741	110 552
El för drift	81 737	49 731
Vatten och avlopp	36 282	40 288
Fastighetsavgift	21 266	20 426
Fastighetsförsäkring	15 466	14 598
Bredbandskostnader	18 480	18 480
Reparation och underhåll	70 667	145 860
Planerat underhåll: byte balkongdörrar	257 500	0
	<hr/> 618 893	<hr/> 413 365
Not 5 Övriga externa kostnader	2022	2021
Administration	228	498
Programvaror	1 635	1 485
Revision	10 000	10 000
Telekommunikation	537	5 744
Bankkostnader	966	816
Övriga kostnader	18 933	7 201
Medlemsavgifter	4 290	4 230
	<hr/> 36 589	<hr/> 29 974

NOTER

Not 6	Avskrivningar	2022	2021
	Avskrivningar byggnader	250 572	250 572
	Avskrivning inventarier	8 400	8 400
		<u>258 972</u>	<u>258 972</u>

Not 7	Räntor	2022	2021
	Ränteintäkter	-2 598	0
	Räntekostnader	64 352	73 339
		<u>61 754</u>	<u>73 339</u>

Noter till balansräkningen

Not 8	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	28 725 381	28 725 381
	Utgående anskaffningsvärden	28 725 381	28 725 381
	Ingående avskrivningar	-2 114 288	-1 863 716
	Årets avskrivningar	-250 572	-250 572
	Utgående avskrivningar	-2 364 860	-2 114 288
	Redovisat värde	<u>26 360 521</u>	<u>26 611 093</u>
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	2 833 000	2 833 000
	Byggnader	14 200 000	12 800 000
		<u>17 033 000</u>	<u>15 633 000</u>

Not 9	Installationer bredband	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	84 000	84 000
	Utgående anskaffningsvärden	84 000	84 000
	Ingående avskrivningar	-58 800	-50 400
	Årets avskrivningar	-8 400	-8 400
	Utgående avskrivningar	-67 200	-58 800
	Redovisat värde	<u>16 800</u>	<u>25 200</u>

Not 10	Andra kortfristiga placeringar	2022	2021
	Andra kortfristiga placeringar	1 050 000	1 050 000
		<u>1 050 000</u>	<u>1 050 000</u>

Avser en bostadsrätt i egen ägo vid bokslutstillfället.

tdi

NOTER

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år				
Swedbank	1,190	2023-08-23	2 610 000	120 000
Swedbank	1,079	2025-06-18	3 000 000	0
Varav kortfristig del			-120 000	
			<u>5 490 000</u>	<u>120 000</u>

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022	2021
Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	59 995	59 131
Upplupna arvoden	10 000	10 000
Upplupna kostnader för el och värme	<u>24 911</u>	<u>19 230</u>
	<u>94 906</u>	<u>88 361</u>

Övriga noter

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	8 054 000	8 054 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen följer aktivt effekterna av de stigande elpriserna och vidtar löpande åtgärder för att minska förbrukningen. Det är styrelsens bedömning att föreningens verksamhet och resultat inte väsentligt har påverkats efter räkenskapsårets slut.

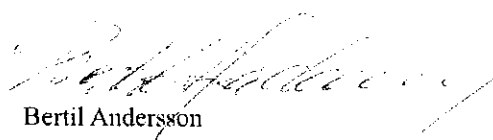
Not 15 Definition av nyckeltal

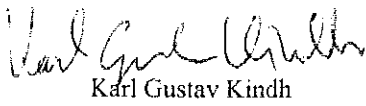
Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansslutning

NOTER

Ängelholm den 7 mars 2023


Tommy Gustafsson

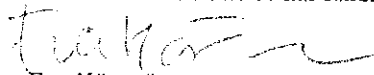

Bertil Andersson


Karl Gustav Kindh


Linda Netsgård Lindberg


Fredrik Thulin

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/3 2023


Eva Hörström
Revisor

Areva AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Gladan 3
Org.nr. 769621-9513

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Gladan 3 för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Gladan 3 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet.

Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ängelholm den 7/3 2023



Eva Hörström

Revisor