

# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Glädjen Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-10-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-06-08 och nuvarande stadgar registrerades 2015-10-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Stina Marianne Endre	Ordförande
Marc Joel Axelsson	Ledamot
Sanna Elin Cecilia Gollne	Ledamot
John Fredrik Winroth	Ledamot

Daniel Andres Suazo Eriksson                      Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Carlos Esterling                                      Ordinarie Extern                                      Ernst & Young

#### Valberedning

Erik Gollne  
Eva Persson

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Glädjen 13	2014	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2027.

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 1 flerbostadshus.

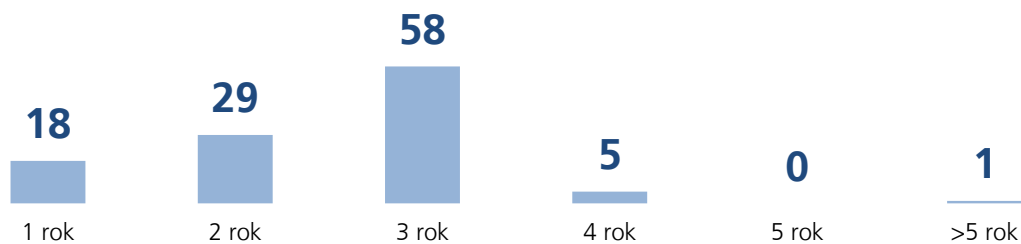
Värdeåret är 2016.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 026 m<sup>2</sup>, varav 7 400 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 626 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 111 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

### Kommentar

Festlokal och Övernattning

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Montering av grindar och staket innergård A-porten	2019	Säkerhetshöjande åtgärd

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Driftia Förvaltning	Fastighetsförvaltning
SBC	Ekonomisk förvaltning
Ed's Städfirma & Byggtjänst AB	Trappstädning
Telia	Tv, Bredband, Telefoni
Liselotte Löof Miljö AB	Sophämtning
Nokas	Bevakning
Medlem bostadsrättsorganisation	Bostadsrätterna

## Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god och p.g.a stora överskott har föreningen valt att amortera betydligt mer på sina lån än vad som budgeteras enligt ekonomisk plan. En del av föreningens avtal har även omförhandlats vilket varit positivt.

Andra intäkter för föreningen är:

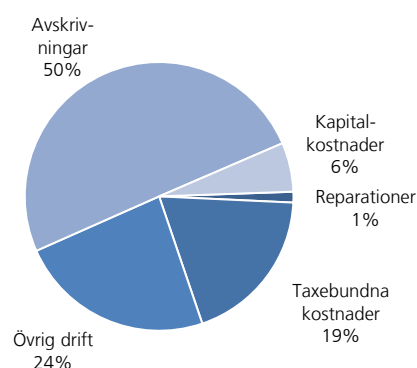
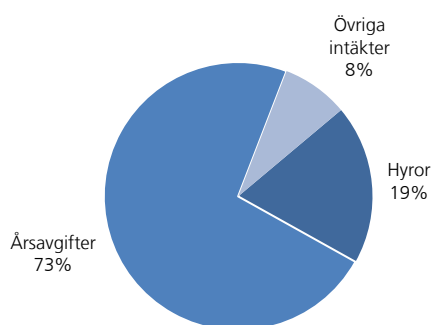
- Garaget
- Föreningslokal
- Extra förråd

Föreningens ekonomi ser fortsatt stark ut de kommande åren och föreningens mål är att fortsätta med extra amorteringar på lånen tillsammans med en nivå på årsavgifterna som bidrar till en långsiktigt stark förening.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 346 923</b>	<b>3 353 592</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	6 146 272	6 396 071
Finansiella intäkter	75	291
Ökning av kortfristiga skulder	52 286	0
	<b>6 198 633</b>	<b>6 396 362</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 769 737	3 726 326
Finansiella kostnader	500 319	527 856
Ökning av kortfristiga fordringar	22 432	27 767
Minskning av långfristiga skulder	1 603 278	2 420 668
Minskning av kortfristiga skulder	0	700 414
	<b>5 895 766</b>	<b>7 403 030</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 649 790</b>	<b>2 346 923</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>302 867</b>	<b>-1 006 669</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har garantibesiktning av lägenheterna slutförts och anmärkningarna åtgärdats.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 111 st

Överlåtelser under året: 15 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 178

Tillkommande medlemmar: 23

Avgående medlemmar: 24

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 177

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	604	633	649	162
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 324	5 533	5 860	5 956
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	83	78	52	18
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	70	68	62	22
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	11	12	3	6
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	55	58	51	10
Soliditet (%)	92	92	91	91
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 333	-2 067	-2 924	141
Nettoomsättning (tkr)	6 143	6 361	6 297	1 518

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 400 m<sup>2</sup> bostäder och 1 626 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	298 240 150	0	0	298 240 150
Upplåtelseavgifter	162 649 850	0	0	162 649 850
Fond för yttre underhåll	666 900	222 300	0	444 600
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>461 556 900</b>	<b>222 300</b>	<b>0</b>	<b>461 334 600</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-5 516 528	-222 300	-2 066 874	-3 227 354
Årets resultat	-2 332 763	-2 332 763	2 066 874	-2 066 874
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-7 849 291</b>	<b>-2 555 063</b>	<b>0</b>	<b>-5 294 228</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>453 707 609</b>	<b>-2 332 763</b>	<b>0</b>	<b>456 040 372</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 332 763
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 294 228
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-222 300
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-7 849 291</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-7 849 291</b>
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 143 144	6 361 215
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 128	34 856
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 146 272</b>	<b>6 396 071</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 452 792	-3 395 469
Övriga externa kostnader	Not 5	-208 208	-222 970
Personalkostnader	Not 6	-108 737	-107 887
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 209 054	-4 209 054
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 978 791</b>	<b>-7 935 380</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 832 519</b>	<b>-1 539 309</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		75	291
Räntekostnader och liknande resultatposter		-500 319	-527 856
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-500 244</b>	<b>-527 565</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 332 763</b>	<b>-2 066 874</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 332 763</b>	<b>-2 066 874</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader <span style="float: right;">Not 8</span>	491 407 074	495 616 128
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>491 407 074</b>	<b>495 616 128</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>491 407 074</b>	<b>495 616 128</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	70 767	61 893
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	2 752 193	2 436 815
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter <span style="float: right;">Not 10</span>	17 922	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 840 882</b>	<b>2 498 708</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	0	16 876
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>0</b>	<b>16 876</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 840 882</b>	<b>2 515 583</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>494 247 956</b>	<b>498 131 711</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		460 890 000	460 890 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	666 900	444 600
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>461 556 900</b>	<b>461 334 600</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 516 528	-3 227 354
Årets resultat		-2 332 763	-2 066 874
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 849 291</b>	<b>-5 294 228</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>453 707 609</b>	<b>456 040 372</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	39 251 608	25 417 109
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>39 251 608</b>	<b>25 417 109</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	147 112	15 584 889
Leverantörsskulder		203 570	128 258
Skatteskulder		186 000	204 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	752 057	757 083
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 288 739</b>	<b>16 674 230</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>494 247 956</b>	<b>498 131 711</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	4 472 681	4 690 075
Hyror garage	1 106 701	1 160 442
Hyror förråd	73 879	78 323
Elintäkter	362 091	359 578
Gemensamhetslokal	53 200	37 600
Avgift andrahandsuthyrning	74 537	35 204
Öresutjämnning	55	-8
	<b>6 143 144</b>	<b>6 361 215</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	2 575
Försäkringsersättning	0	10 213
Övriga intäkter	3 128	22 068
	<b>3 128</b>	<b>34 856</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	86 819	84 662
	Fastighetsskötsel beställning	16 905	5 900
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	12 650
	Fastighetsskötsel gård beställning	16 374	0
	Snöröjning/sandning	9 657	28 574
	Städning entreprenad	122 450	143 328
	Städning enligt beställning	13 751	1 250
	Mattvätt/Hyrmattor	21 083	12 400
	Hissbesiktning	7 324	7 091
	Gemensamma utrymmen	6 178	10 656
	Sophantering	1 109	0
	Gård	18 211	10 715
	Serviceavtal	95 235	37 800
	Förbrukningsmateriel	7 433	9 743
	Teleport/hissanläggning	4 950	11 880
	Störningsjour och larm	0	10 053
		<b>427 479</b>	<b>386 701</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	1 478	0
	Sophantering/återvinning	13 166	20 026
	Entré/trapphus	1 720	3 419
	Lås	10 850	31 478
	VVS	0	256
	Värmeanläggning/undercentral	7 269	0
	Ventilation	0	35 255
	Elinstallationer	3 014	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	39 836	16 774
	Hiss	16 443	0
	Fasad	5 688	0
	Garage/parkering	-525	6 957
	Skador/klotter/skadegörelse	4 125	3 000
	Vattenskada	8 510	0
		<b>111 573</b>	<b>117 165</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	752 446	703 318
	Värme	631 167	616 744
	Vatten	98 751	108 386
	Sophämtning/renhållning	106 877	127 220
	Grovsopor	6 237	4 357
		<b>1 595 478</b>	<b>1 560 025</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	51 526	46 842
	Tomträttsavgäld	896 600	896 600
	Bredband	286 136	286 136
		<b>1 234 262</b>	<b>1 229 578</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>84 000</b>	<b>102 000</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 452 792</b>	<b>3 395 469</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	0	919
	Tele- och datakommunikation	4 470	5 070
	Inkassering avgift/hyra	4 675	4 250
	Revisionsarvode extern revisor	35 000	43 750
	Föreningskostnader	8 906	1 388
	Styrelseomkostnader	95	290
	Fritids- och trivselkostnader	1 775	2 467
	Förvaltningsarvode	129 422	125 689
	Förvaltningsarvodena övriga	0	3 375
	Administration	8 177	6 292
	Korttidsinventarier	4 597	16 465
	Konsultarvode	3 302	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 790	7 640
		<b>208 208</b>	<b>222 970</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	85 000	84 000
	Sociala kostnader	23 737	23 887
		<b>108 737</b>	<b>107 887</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	4 209 054	4 209 054
		<b>4 209 054</b>	<b>4 209 054</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	505 086 500	505 086 500
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>505 086 500</b>	<b>505 086 500</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-9 470 372	-5 261 318
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 209 054	-4 209 054
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-13 679 426</b>	<b>-9 470 372</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>491 407 074</b>	<b>495 616 128</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	212 400 000	177 200 000
	Taxeringsvärde mark	170 000 000	124 000 000
		<b>382 400 000</b>	<b>301 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	374 000 000	291 000 000
	Lokaler	8 400 000	10 200 000
		<b>382 400 000</b>	<b>301 200 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	102 403	101 796
	Klientmedel hos SBC	2 649 790	2 330 048
	Fordringar	0	4 971
		<b>2 752 193</b>	<b>2 436 815</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Kreditfaktura vattenskada	17 922	0
		<b>17 922</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	444 600	222 300
	Reservering enligt stadgar	222 300	222 300
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>666 900</b>	<b>444 600</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Swedbank	1,270 %	14 564 221	14 637 777	2021-10-25
Swedbank	0,584 %	3 981 611	14 637 777	rörlig ränta
Swedbank	1,610 %	10 852 888	10 926 444	2022-10-25
Swedbank		0	800 000	
Swedbank	0,890 %	5 000 000	0	2024-10-25
Swedbank	1,100 %	5 000 000	0	2027-10-25
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>39 398 720</b>	<b>41 001 998</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-147 112	-15 584 889	
		<b>39 251 608</b>	<b>25 417 109</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 295 380 kr.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	44 134 000	44 134 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Arvoden	84 500	84 000
Sociala avgifter	24 500	25 000
Ränta	86 436	88 837
Avgifter och hyror	549 569	559 246
Reparation hiss	7 052	0
	<b>752 057</b>	<b>757 083</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Inga större underhållsarbeten planerade.

---

**Styrelsens underskrifter**

---

STOCKHOLM den 30 / 3 2020


  
Stina Marianne Endre  
Ordförande

  
Marc Joel Axelsson  
Ledamot

  
Sanna Elin Cecilia Gollne  
Ledamot

  
John Fredrik Winroth  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 / 5 - 2020  
Ernst & Young AB

  
Carlos Esterling  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Glädjen Stockholm, org.nr 769627-0896

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Glädjen Stockholm för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Enligt vår 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Glädjen Stockholm för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 19 maj 2020

Ernst & Young AB

Carlos Esterling  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)