

Årsredovisning för
Brf Glädjen Stockholm
769627-0896

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6
Noter till resultaträkning	7
Noter till balansräkning	7-9
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Glädjen Stockholm, 769627-0896, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2016. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen bildades 2013-10-10 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen är äkta och registrerades hos Bolagsverket 2013-10-30, föreningens stadgar registrerades 2013-10-30. Registreringsbevis och stadgar utfärdades och registrerades 2014-11-20. Nytt registreringsbevis och nya stadgar utfärdades och registrerades 2015-10-12. Nytt registreringsbevis utfärdades 2016-06-08.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Tomträtt

Bostadsrättsföreningen tecknade köpekontrakt för tomträtten till fastigheten Glädjen 13, 2014-08-15. Fastigheten består av ett flerbostadshus med 111 bostadslägenheter samt 59 st garageplatser. Total BOA 7 400 m².

Föreningen registrerades som tomträttshavare hos lantmäteriet 2014-11-28. Totalentreprenadkontrakt tecknades med Peab Bostad AB 2014-08-15. Peab Bostad AB har byggherreansvar under entreprenadtiden. Föreningen är ansvarsförsäkrad hos Folksam fram till 2017-09-01. Av bostadsrättsföreningens 111 lägenheter var samtliga tecknade med upplåtelseavtal vid årets utgång.

Peab Bostad AB har i totalentreprenadavtalet påtagit sig ekonomiskt ansvar för osålda bostadslägenheter och dess tillhörande kostnader. Om det sex månader efter slutbesiktning finns osålda bostadslägenheter måste Peab Bostad AB köpa in dessa.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2016-01-01 - 2016-12-31:

Toni Lahdo	Ordförande
Sam Lindstedt	Ledamot
Kurt Stener	Ledamot
Christer Bentzer	Suppleant
Christer Bournier	Suppleant

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två i förening av Toni Lahdo, Sam Lindstedt eller Kurt Stener, alternativt av en av Toni Lahdo, Sam Lindstedt eller Kurt Stener i förening med Christer Bentzer eller Christer Bournier. Styrelsen har under 2016 haft 5 protokollförda styrelsemöten varav ett var konstituerande. Ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2016-04-28.

Under räkenskapsåret 2016 har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Peab Bostad AB.

Årsavgifter

Årsavgiften för 2017 kommer att lämnas oförändrad.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets utgång 188 medlemmar, varav 5 st tillhörande den byggande styrelsen. Under året har 32 bostadslägenheter överlåtits, 46 medlemmar har utträtt och 229 medlemmar har beviljats medlemskap.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga övriga väsentliga händelser har skett under året.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	Belopp i kr 2013
Nettoomsättning	1 517 832	-	-	-
Balansomslutning	507 904 947	384 054 994	214 563 640	-
Resultat efter finansiella poster	140 794	-	-	-
Soliditet, %	91	-	-	-

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	-	-	-	-	-
Disposition enl stämman	-	-	-	-	-
Förändring insatser	298 240 150	162 649 850	-	-	-
Yttre underhållsfond	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	140 794
Vid årets slut	298 240 150	162 649 850	-	-	140 794

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat föregående år	-
Årets resultat	140 794
Att disponera	140 794

Styrelsen föreslår föreningsstämman följande disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	-
Balanseras i ny räkning	140 794
Att disponera i ny räkning	140 794

Bostadsrättsföreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar. Peab Bostad AB står för alla kostnader och erhåller alla intäkter t.o.m. avräkningsdagen 2016-10-01.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 517 832	-
Summa rörelseintäkter		1 517 832	-
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-606 911	-
Avskrivningar	3	-681 430	-
Summa rörelsekostnader		-1 288 341	-
Rörelseresultat		229 491	-
Finansiella poster			
Räntekostnader		-88 697	-
Summa finansiella poster		-88 697	-
Resultat efter finansiella poster		140 794	-
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		140 794	-
Skatter			
Årets resultat		140 794	-

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	504 405 070	382 966 582
Summa materiella anläggningstillgångar		504 405 070	382 966 582
Summa anläggningstillgångar		504 405 070	382 966 582
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	4	2 091 470	324 400
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	545 137	750
Summa kortfristiga fordringar		2 636 607	325 150
Kassa och bank			
Kassa och bank		863 270	763 261
Summa kassa och bank		863 270	763 261
Summa omsättningstillgångar		3 499 877	1 088 411
SUMMA TILLGÅNGAR		507 904 947	384 054 993

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		298 240 150	-
Upplåtelseavgifter		162 649 850	-
Summa bundet eget kapital		460 890 000	-
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		140 794	-
Summa fritt eget kapital		140 794	-
Summa eget kapital		461 030 794	-
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		44 133 999	-
Summa långfristiga skulder		44 133 999	-
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	-	364 462 855
Leverantörsskulder		20 956	15 000 759
Skatteskulder		820 000	204 000
Övriga skulder	7	-	3 330 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	1 899 198	1 057 379
Summa kortfristiga skulder		2 740 154	384 054 993
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		507 904 947	384 054 993

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30 kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnad	120

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Nyckeltalsdefinition

Soliditet, justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Noter till resultaträkning

Not 1 Intäkternas fördelning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter	1 202 582	-
Garage	252 378	-
Överlåtelseavgifter	31 036	-
Pantsättningsavgifter	443	-
Andrahandsuthyrningsavgifter	31 393	-
Summa	1 517 832	-

Peab Bostad AB erhåller samtliga intäkter fram t.o.m. avräkningsdagen 2016-10-01.

Not 2 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskötsel	-21 294	-
Städning	-14 931	-
Bevakningskostnader	-4 882	-
EI	-160 630	-
Värme	-202 896	-
Vatten och avlopp	-50 000	-
Sophämtning	-38 291	-
Samfällighetsavgifter	-676	-
Bredband	-72 899	-
Ekonomisk förvaltning	-35 000	-
Revisionsarvode	-4 531	-
Bankkostnader	-881	-
Summa	-606 911	-

Peab Bostad AB står för samtliga kostnader fram t.o.m. avräkningsdagen 2016-10-01.

Noter till balansräkning

Not 3 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	382 966 582	211 300 000
-Nyanskaffningar	122 119 918	171 666 582
	505 086 500	382 966 582
-Årets avskrivning enligt plan	-681 430	-
Redovisat värde vid årets slut	504 405 070	382 966 582
Varav byggnader	326 405 070	204 966 582
Varav mark	178 000 000	178 000 000
Summa	504 405 070	382 966 582

Fastighetsbeteckning Glädjen 13

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 154 000 000 kr

Taxeringsvärde byggnader	30 000 000	-
Taxeringsvärde mark	124 000 000	51 000 000
Summa	154 000 000	51 000 000

Total kontraktssumma för byggnad och mark uppgår enligt entreprenadkontraktet och köpekontraktet till 502 524 000 kr.

Not 4 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Fordran medlemmar	1 130 795	-
Fordran Peab Bostad AB	960 675	324 400
Summa	2 091 470	324 400

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Tomträttsavgäld	504 500	-
Bredband	23 814	-
Fastighetsskötsel	9 875	-
Bevakning	5 078	-
Bostadsrätterna	1 120	-
Bankavgift	750	750
Summa	545 137	750

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkorsdag	2016-12-31	2015-12-31
Swedbank 586-1		Byggnadskreditiv	-	364 462 855
Swedbank Hypotek 2858361138	0,77%	2017-10-25	14 711 333	-
Swedbank Hypotek 2858361161	0,96%	2019-10-25	14 711 333	-
Swedbank Hypotek 2858361179	1,27%	2021-10-25	14 711 333	-
Summa			44 133 999	364 462 855

Förfaller	Inom 1 år	Inom 2-5 år	Senare än 5 år	Totalt
Amortering	-	588 448	43 545 551	44 133 999
Summa	-	588 448	43 545 551	44 133 999

Not 7 Övriga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Skuld till övrigt	-	3 330 000
Summa	-	3 330 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda årsavgifter	1 486 104	-
Revisionsarvode	18 125	14 250
Upplupen ränta	88 697	1 043 129
El	132 243	-
Värme	87 983	-
Vatten och avlopp	50 000	-
Ekonomisk förvaltning	35 000	-
Övrigt	1 046	-
Summa	1 899 198	1 057 379

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	44 134 000	-
Summa ställda säkerheter	44 134 000	-

Eventalförpliktelser

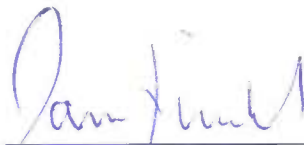
Övriga eventalförpliktelser	Inga	Inga
-----------------------------	------	------

Underskrifter

Stockholm 2017-0426



Toji Lahdo

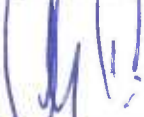


Sam Lindstedt



Kurt Stener

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-26
Ernst & Young AB



Carlos Esterling
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Glädjen Stockholm för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 Bostadsrättsföreningen Glädjen Stockholm för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisorssed 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 trygghande 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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 överträdelser 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 26 april 2017
Ernst & Young AB

Carlos Esterling
Auktoriserad revisor