

# Årsredovisning 2025

## Brf Glädjen Stockholm

769627-0896



 B1YYiZ4t-g-BJb9toWNYWg

Simpleko

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Glädjen Stockholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

#### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-10-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-06-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-08 hos Bolagsverket.

#### Äkta förening

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

#### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Glädjen	2014	Stockholm

Föreningen innehar fastigheten med tomträtt. Nuvarande avgäldsperiod löper ut den 30 juni 2027. Stockholms stad har beslutat om en ny tomträttsavgäld som börjar gälla från och med 1 juli 2027. Den årliga avgälden uppgår till 2 460 000 kr, enligt tilläggsavtal tecknat med exploateringskontoret.

Enligt kommunfullmäktiges beslut gäller en särskild nedsättning under de fyra första åren av den nya avgäldsperioden. Avgälden kommer därmed att uppgå till:

- o 2027–2028: 1 522 000 kr
- o 2028–2029: 1 757 000 kr
- o 2029–2030: 1 991 000 kr
- o 2030–2031: 2 226 000 kr

Därefter gäller den ordinarie avgälden 2 460 000 kr/år fram till nästa omprövning. Nästa ordinarie reglering av tomträttsavgälden kan ske tidigast vid slutet av avgäldsperioden, vilket enligt nuvarande avtal är 2037, förutsatt att någon av parterna begär omreglering senast ett år i förväg.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam Ömsesidig Sakförsäkring Företag

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

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2016.

Föreningen har 111 bostadsrätter om totalt 7 400 kvm samt en lokalyta om totalt 1 626 kvm.

Byggnadens totalyta är 9 026 kvm.

#### Styrelsens sammansättning

Carl Philip Orrenius	Vice ordförande
Stina Marianne Endre	Ordförande
Andreas Rosell	Ledamot
Frida Dalros Sköld	Ledamot
Kristoffer Lind	Ledamot
Magnus Öberg	Suppleant
Hannes Risberg	Suppleant

#### Valberedning

Behnoush Mansouri  
Johannes Frey-Skött

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två ledamöter i förening.

#### Revisorer

Joakim Mattsson Revisor  
Joakim Mattsson Revisor Kungbron Borevision

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

#### Avtal med leverantörer

Återvinning	LL Bolagen
Ekonomisk förvaltning	Simpleko
El	Ellevio/Fortum
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hissar	Kone
Städning	ED's Städ
Teknisk förvaltning	Driftia
TV + Internet	Telia
Vatten och avfall	SVOA

#### Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har påbörjat en översyn av stadgarna för en bättre anpassning till dagens situation. Ett förslag kommer att läggas fram till stämman.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil och vi fortsätter att amortera på våra lån.

Avgifterna har höjts under året och kostnadsökningar gör att det blir en viss höjning även 2026.

Vi har fått besked om ändringar av tomträttsavgälden från Stockholms stad.

Den är idag ca 900 kSEK och kommer gradvis att höjas med start i mitten av 2027.

Vi har gått igenom 2.a hands-upplåtelser och påfört avgift för det där det har saknats.

Vi har gjort två fastränteplaceringar för att få lite ränta på överskottslikviditet.

Alla extra förråd som finns är idag uthyrda.

### Förändringar i avtal

Simpleko har ersatt SBC som ekonomisk förvaltare.

Föreningen har nyligen bytt leverantör av hisstjänster för att minska kostnaden.

Vi ändrar också typ av entrémattor av samma skäl.

En översyn av avtalet med ED's Städ pågår.

Vi har ingått ett nytt avtal med Telia för vår TV och bredbandstjänst som sparar ca 100 kSEK per år samt med en uppgradering av internet till 1000/1000 Mbit, tidigare 100/100 Mbit.

Vi har sett över vårt elavtal men såg inga tydliga fördelar med ett byte. Prisstrukturen på el med energiskatt, moms, elcertifikat, nätavgift och förbrukning gör att det är svårt att nå väsentliga besparingar utifrån det rörliga elpriset (som är den del man kan påverka). I den mån det erbjuds långa elavtal så tar leverantörerna höjd för risken vilket gör det svårt att avgöra om det egentligen är fördelaktigt.

### Övriga uppgifter

I maj 2026 löper PEAB's 10-åriga ansvarstid för vårt hus ut. Vi har tagit upp följande frågor gentemot PEAB: klagörande av fasadens uppbyggnad, brister i dräneringen och spricka i fasad mellan C och D. Vi får räkna med att vi behöver anlita besiktningsman och jurist för att dra dessa frågor vidare.

Under 2025 har vi haft problem med överhettade eluttag för tvättmaskin och torktumlare. Electrolux har därför bytt kablar till maskinerna. Detta har gjorts utan kostnad för föreningen.

Den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) godkändes hösten 2025 efter att vi ändrat på monteringen av en del brandspjäll.

Vi arbetar sedan en tid med ett fel som gör att ventilationen går över i brand-drift. Vi räknar med att det blir löst inom kort.

Vi har installerat en ny kontakt för att kunna ställa upp ytterdörrarna när så behövs.

Vi har tagit in offerter för att komplettera undercentralen och ta bort de individuella vattenmätarna eftersom de inte behövs och har orsakat läckage.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 168 st. Tillkommande medlemmar under året var 23 och avgående medlemmar under året var 22. Vid räkenskapsårets slut fanns det 169 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 18 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 864 565	6 354 408	6 085 608	6 142 509
Resultat efter fin. poster	-3 045 255	-3 134 529	-3 360 909	-4 217 162
Soliditet (%)	93	92	92	92
Yttre fond	7 141 096	7 141 096	4 959 155	3 127 283
Taxeringsvärde	416 400 000	505 000 000	505 000 000	505 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	722	648	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,3	72,4	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 511	4 801	4 821	4 994
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 699	3 937	3 953	4 095
Sparande / kvm totalyta, kr	141	122	96	40
Elkostnad / kvm totalyta, kr	101	86	96	156
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	104	90	82	77
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	35	28	23	26
Energikostnad / kvm totalyta, kr	240	204	201	260
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,95	2,31	2,20	-
Räntekänslighet (%)	6,25	7,17	7,44	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 448 000 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Vi har ett negativt resultat pga. avskrivningar. Kassaflödet är dock fortsatt positivt och vi använder överlikviditet för att amortera på lån. Efter bokslutet har föreningen betalat av ett av lånen. En avgiftshöjning (10%) kommer att göras i mars 2026 pga. allmänna kostnadsökningar. Framöver blir räntekostnaden högre när vissa lån läggs om men effekten av det begränsas genom att vi samtidigt amorterar. Med start i mitten av 2027 kommer gradvisa ökningarna av tomträttsavgälden.

### Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	298 240 150	-	-	298 240 150
Upplåtelseavgifter	162 649 850	-	-	162 649 850
Fond, yttre underhåll	7 141 096	-	-	7 141 096
Balanserat resultat	-27 056 501	-3 134 529	-	-30 191 030
Årets resultat	-3 134 529	3 134 529	-3 045 255	-3 045 255
<b>Eget kapital</b>	<b>437 840 066</b>	<b>0</b>	<b>-3 045 255</b>	<b>434 794 811</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-30 191 030
Årets resultat	-3 045 255
<b>Totalt</b>	<b>-33 236 285</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	2 181 941
Att från yttre fond i anspråk ta	-85 425
Balanseras i ny räkning	-35 332 801
	<b>-33 236 285</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 864 565	6 352 395
Övriga rörelseintäkter	3	39 960	97 879
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 904 525</b>	<b>6 450 274</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 506 580	-4 067 528
Övriga externa kostnader	9	-287 159	-341 699
Personalkostnader	10	-253 197	-139 513
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 231 572	-4 231 572
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 278 508</b>	<b>-8 780 312</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-2 373 983</b>	<b>-2 330 037</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 770	20 218
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-674 042	-824 710
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-671 272</b>	<b>-804 492</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 045 255</b>	<b>-3 134 529</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 045 255</b>	<b>-3 134 529</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad	12, 18	466 263 940	470 468 488
Markanläggningar	13	182 409	209 433
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>466 446 348</b>	<b>470 677 920</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>466 446 348</b>	<b>470 677 920</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		58 508	-14 443
Övriga fordringar	14	112 590	148 529
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	479 600	147 415
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>650 698</b>	<b>281 501</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 509 900	3 534 429
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 509 900</b>	<b>3 534 429</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 160 598</b>	<b>3 815 930</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>469 606 946</b>	<b>474 493 850</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		460 890 000	460 890 000
Fond för yttre underhåll		7 141 096	7 141 096
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>468 031 096</b>	<b>468 031 096</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-30 191 030	-27 056 501
Årets resultat		-3 045 255	-3 134 529
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-33 236 285</b>	<b>-30 191 030</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>434 794 811</b>	<b>437 840 066</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	14 205 776	31 402 207
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 205 776</b>	<b>31 402 207</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18	19 178 052	4 128 733
Leverantörsskulder		240 906	215 784
Skatteskulder		103 174	220 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 084 227	687 060
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 606 359</b>	<b>5 251 577</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>469 606 946</b>	<b>474 493 850</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-2 373 983</b>	<b>-2 330 037</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	4 231 572	4 231 572
	<b>1 857 589</b>	<b>1 901 535</b>
Erhållen ränta	2 770	20 218
Erlagd ränta	-680 591	-861 799
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 179 768</b>	<b>1 059 954</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-369 197	-117 169
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	312 012	-98 638
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 122 583</b>	<b>844 147</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-2 147 112	-147 112
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-2 147 112</b>	<b>-147 112</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 024 529</b>	<b>697 035</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 534 429</b>	<b>2 837 395</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 509 900</b>	<b>3 534 429</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Glädjen Stockholm är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 - 10,00 %
Markanläggningar	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

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

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

#### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 884 636	4 773 552
Hysesintäkter garage	1 110 222	1 067 435
Hysesintäkter garage, moms	22 800	30 400
Hysesintäkter förråd	126 780	121 200
Hysesintäkter laddstolpar, moms	23 196	0
El	472 161	180 399
IMD el Laddstolpar, moms	45 625	24 353
Övriga intäkter	2 783	941
Övernattnings-/gästlägenhet	73 500	73 793
Pantförskrivningsavgift	18 228	15 888
Överlåtelseavgift	24 990	17 589
Andrahandsuthyrning	59 644	46 845
<b>Summa</b>	<b>6 864 565</b>	<b>6 352 395</b>

#### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	26 264
Erhållna bidrag	39 960	9 990
Försäkringsersättning	0	61 625
<b>Summa</b>	<b>39 960</b>	<b>97 879</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	114 595	50 452
Fastighetsskötsel utöver avtal	112 433	92 723
Larm och bevakning	4 954	18 286
Städning	135 884	100 938
Städning utöver avtal	12 505	29 201
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	40 618	0
Hissbesiktning	9 170	8 875
Serviceavtal	105 040	91 824
Besiktning och service	28 950	55 440
Yttre skötsel	10 039	0
Sommarunderhåll	0	2 650
<b>Summa</b>	<b>574 188</b>	<b>450 390</b>

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	37 962	122 772
Dörrar och lås/porttele	17 370	18 949
Hissar	57 948	26 973
<b>Summa</b>	<b>113 280</b>	<b>168 693</b>

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Planerat underhåll	85 425	0
<b>Summa</b>	<b>85 425</b>	<b>0</b>

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	908 624	779 709
Uppvärmning	938 163	810 892
Vatten	317 219	250 625
Sophämtning	292 391	243 694
<b>Summa</b>	<b>2 456 397</b>	<b>2 084 920</b>

NOT 8, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	208 357	68 540
Tomträttsavgälder	672 450	896 600
Bredband	302 483	288 385
Fastighetsskatt	94 000	110 000
<b>Summa</b>	<b>1 277 290</b>	<b>1 363 525</b>

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Förbrukningsmaterial	2 102	34 618
Telekommunikation	13 094	16 148
Övriga förvaltningskostnader	38 800	22 911
Revisionsarvoden	40 750	39 250
Styr.möte/stämma/städdag	4 616	6 112
Ekonomisk förvaltning	134 583	151 294
Överlåtelsekostnad	33 810	30 090
Pantsättningskostnad	19 404	34 400
Konsultkostnader	0	6 875
<b>Summa</b>	<b>287 159</b>	<b>341 699</b>

**NOT 10, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Styrelsearvoden	208 000	111 000
Sociala avgifter	45 197	28 513
<b>Summa</b>	<b>253 197</b>	<b>139 513</b>

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE**

**RESULTATPOSTER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	670 774	824 187
Övriga räntekostnader	3 268	523
<b>Summa</b>	<b>674 042</b>	<b>824 710</b>

**NOT 12, BYGGNAD**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	505 209 875	505 209 875
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>505 209 875</b>	<b>505 209 875</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-34 741 387	-30 536 839
Årets avskrivning	-4 204 548	-4 204 548
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-38 945 935</b>	<b>-34 741 387</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>466 263 940</b>	<b>470 468 488</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	252 400 000	265 000 000
Taxeringsvärde mark	164 000 000	240 000 000
<b>Summa</b>	<b>416 400 000</b>	<b>505 000 000</b>

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	270 237	270 237
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>270 237</b>	<b>270 237</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-60 804	-33 780
Årets avskrivning	-27 024	-27 024
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-87 828</b>	<b>-60 804</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>182 409</b>	<b>209 433</b>

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	111 500	111 447
Momsfordran	1 090	37 082
<b>Summa</b>	<b>112 590</b>	<b>148 529</b>

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 630	8 841
Försäkringspremier	142 562	137 077
Tomträtt	224 150	0
Bredband	25 466	1 497
Förvaltning	33 792	0
<b>Summa</b>	<b>479 600</b>	<b>147 415</b>

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank Hypotek AB	2026-10-23	2,62 %	5 000 000	5 000 000
Swedbank Hypotek AB	2029-09-25	2,78 %	9 279 332	9 352 888
Swedbank Hypotek AB	2027-10-25	1,10 %	5 000 000	5 000 000
Swedbank Hypotek AB	2026-10-23	1,15 %	12 122 885	12 196 441
Swedbank Hypotek AB	2026-01-28	2,587 %	1 981 611	3 981 611
<b>Summa</b>			<b>33 383 828</b>	<b>35 530 940</b>
Varav kortfristig del			19 178 052	4 128 733

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 648 268 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Städning	10 468	0
El	88 363	0
Uppvärmning	111 166	0
Utgiftsräntor	111 167	117 716
Vatten	25 864	0
Bredband	4 902	0
Uppl kostn renhållningsavg	27 848	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	36 000	27 021
Förutbetalda avgifter/hyror	521 449	456 323
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	147 000	86 000
<b>Summa</b>	<b>1 084 227</b>	<b>687 060</b>

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	44 134 000	44 134 000

#### NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I oktober 2026 så införs moms på garageplatserna enligt beslut av Skatteverket. Våra avtal för garageplatser behöver inte ändras då denna situation har beaktats i avtalet.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-27.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.  
Stockholms kommun

---

Carl Philip Orrenius  
Vice ordförande

---

Stina Marianne Endre  
Ordförande

---

Andreas Rosell  
Ledamot

---

Frida Dalros Sköld  
Ledamot

---

Kristoffer Lind  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Kungbron Borevision  
Joakim Mattsson  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

05.03.2026 11:32

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År • 03.03.2026 08:19

**DOCUMENT ID:**

BJb9toWNYWg

**ENVELOPE ID:**

B1YYiZ4t-g-BJb9toWNYWg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Glädjen Stockholm, 769627-0896 - Årsredovisning 2  
025-12-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

01f891dba8f84a166cedc153462629892b6b6892d1d331  
e9a35131c42f073159c6451bcb6868881361345103205  
ba5add6e2a4c8a966ca83abd1a689e39892aa

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant









eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Stina Marianne Endre stinamarianne@gmail.com	 Signed Authenticated	03.03.2026 08:24 03.03.2026 08:23	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.207.8
2. KRISTOPHER LIND kristopher.lind@gmail.com	 Signed Authenticated	03.03.2026 08:25 03.03.2026 08:25	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.84.233
3. ANDREAS ROSELL andreas_rosell@hotmail.com	 Signed Authenticated	03.03.2026 09:21 03.03.2026 09:04	eID Low	Swedish BankID IP: 78.41.240.16
4. CARL PHILIP ORRENIUS philip.orrenius@gmail.com	 Signed Authenticated	04.03.2026 09:14 04.03.2026 09:08	eID Low	Swedish BankID IP: 81.227.191.36
5. FRIDA DALROS SKÖLD frida.dalros.skold@gmail.com	 Signed Authenticated	05.03.2026 09:07 03.03.2026 09:18	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.253.143
6. Joakim Mattsson joakim.mattsson@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	05.03.2026 11:32 05.03.2026 11:31	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## ⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Glädjen Stockholm

Org.nr 769627-0896

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Glädjen Stockholm för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Glädjen Stockholms finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 3 juni 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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 för LCE 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 för LCE 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. Risken 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 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Glädjen Stockholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 betryggande 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsred 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 revisionsred 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

### Joakim Mattsson

Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

05.03.2026 11:31

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År • 03.03.2026 08:19

**DOCUMENT ID:**

BkcFiWNFzX

**ENVELOPE ID:**

HJeYtjZNYWx-BkcFiWNFzX

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Glädjen Stockholm 2025-12-31.pdf

2 pages

**SHA-512:**

3c8ba959469d49dcd8e3007ba1cf1b6a6da2fd69d2c1afec512f98e0320909562933ad1c06c89cff0fce273efd25156b5534bbc8919851f4363d579164c4d80a

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Mattsson	Signed	05.03.2026 11:31	eID	Swedish BankID
joakim.mattsson@kungsbronborevision.se	Authenticated	05.03.2026 11:31	Low	IP: 213.88.193.73

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed