



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Glädjen i Viksjö



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Glädjen i Viksjö med säte i Järfälla org.nr. 769624-7753 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2012. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-31.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Viksjö 6:447	2013-06-03	1977

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
104	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 748
6	lägenheter (hyresrätt)	552
120	p-platser med laddstolpar	0
Totalt 230 objekt		9 300

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 2 rok, 62 st 3 rok, 32 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ove Svensson	Ordförande	2013-07-04	
Bengt Karlson	Ledamot	2023-11-23	2025-03-28
Bengt Karlson	Suppleant	2025-03-28	2025-08-15
Suzanne Hansson	Ledamot	2025-03-28	
Marie Neman	Ledamot	2014-05-18	
Charlotta Ståhlberg	Ledamot	2021-11-01	
Marcus Bengtsberg	Ledamot	2017-07-19	
Robert Söderkvist	Suppleant	2025-08-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ove Svensson, Marie Neman och Suzanne Hansson, ledamöter och Robert Söderkvist suppleant.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ove Svensson, Marie Neman och Marcus Bengtsberg.

Revisorer har varit: Maria Hödl vald av stämman, samt Andreas Holman hos Kungsbron Borevision AB, vald av stämman.

Valberedning har varit: Fredrik Hödl, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar varav en via fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 5 % 2025-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-12.

Årsavgiften höjs med 5 % 2026-01-01. Hyra för parkeringsplatser höjs med 5 % 2026-01-01.

Händelser under året 2025

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret 2025 hållit 11 protokollförda sammanträden.

Deltagande vid bokslut.

Deltagande vid budgetmöte.

Deltagande vid fastställande av budget för 2026.

Deltagande vid driftmöte med HSB.

Deltagit vid Underhållstillsyn av föreningens fastigheter.

Delat ut nyhetsbrev - Glädjebrevet.

Planerat och inköpt material inför föreningens städ och fixardagar.

Beställt och infört gemensamt Bredband.
Påbörjat rekognosering av genomförande av gemensamt elavtal.
Påbörjat att göra en ny hemsida för Brf Glädjen i Viksjö

Ombyggnad och underhåll

Beställt och infört gemensamt Bredband i föreningens hushåll och fastigheter.
Löpande underhåll av hyreslägenheter.
Beställt och bytt ut bord och stolar i föreningslokalen.
Genomfört underhållsservice i tvättstugorna.
Löpande underhåll föreningslokal och tvättstugor.
Genomfört OVK
Underhåll byte av takpapp 2 lag samt målning på föreningens 2 miljöhus och föreningslokal.
Satt upp postboxar i föreningen

Styrelsens kommentar

En del av föreningens stora kostnader kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt agerande. När vi tillsammans hjälps åt att genomföra större projekt på städ och fixardagarna höst och vår innebär betydliga kostnadsbesparingar då vi tillsammans arbetat för att åtgärda de uppdrag som inkommit till städdagarna. Alla föreningens kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften samt hyresintäkter. Lägre kostnader påverkar avgiften.

Framtida underhåll

Styrelsen fortsätter med arbetet att hålla ner föreningens kostnader samt att förnya/förbättra föreningens utomhusmiljö och fastigheter.

Planerade underhåll och investeringar

År 2026 Åtgärd

Montering av tak och beslysning ovanför föreningens postboxar.
Fortsätta diskussionen med E.O.N. om att föreningen får bli storförbrukare av el.
Åtgärda alla felaktigheter efter OVK .

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 152 och under året har det tillkommit 14 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 153.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	152	133	39	114	123
Skuldsättning, kr/kvm	2 645	2 772	3 026	3 101	3 124
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 811	2 946	3 217	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	37	33	34	36	23
Årsavgifter, kr/kvm	598	568	525	477	470
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	81	78	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	709	664	628	598	569
Nettoomsättning, tkr	6 494	6 172	5 649	5 564	5 292
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 031	-1 490	-1 338	-771	-872
Soliditet, %	80	79	77	76	76

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 916 024 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 152 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 5 % 2026-01-01.. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	104 976 000	0	0	104 976 000
Upplåtelseavgifter, kr	7 054 000	0	0	7 054 000
Underhållsfond, kr	3 626 160	0	-320 149	3 306 011
S:a bundet eget kapital, kr	115 656 160	0	-320 149	115 336 011
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-13 078 543	-1 490 088	320 149	-14 248 482
Årets resultat, kr	-1 490 088	1 490 088	-1 031 402	-1 031 402
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-14 568 631	0	-711 253	-15 279 884
S:a eget kapital, kr	101 087 529	0	-1 031 402	100 056 127

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 258 000 kr samt ianspråktagande skett med 578 149 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-14 568 631
Årets resultat, kr	-1 031 402
Reservation till underhållsfond, kr	-258 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	578 149
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-15 279 884

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-15 279 884
------------------------------------	--------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 493 753	6 171 713
Övriga rörelseintäkter	Not 3	100 720	0
Summa Rörelseintäkter		6 594 473	6 171 713
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 240 325	-4 409 287
Övriga externa kostnader	Not 5	-481 080	-377 190
Personalkostnader	Not 6	-272 392	-265 756
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 866 688	-1 865 502
Summa Rörelsekostnader		-6 860 485	-6 917 736
Rörelseresultat		-266 012	-746 024
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 501	5 384
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-766 890	-749 448
Summa Finansiella poster		-765 390	-744 064
Resultat efter finansiella poster		-1 031 402	-1 490 088
Resultat före skatt		-1 031 402	-1 490 088
Årets resultat		-1 031 402	-1 490 088

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 8	122 877 108124 601 530
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		122 877 108124 601 530
Summa Anläggningstillgångar		122 877 108124 601 530

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		12134 195
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 954 6752 395 935
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	259 704205 456
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 214 5002 635 585
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	Not 11	738 266738 266
<i>Summa Kassa och bank</i>		738 266738 266
Summa Omsättningstillgångar		2 952 7653 373 851
Summa Tillgångar		125 829 873127 975 381

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		112 030 000	112 030 000
Fond för yttre underhåll		3 306 011	3 626 160
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		115 336 011	115 656 160
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-14 248 482	-13 078 543
Årets resultat		-1 031 402	-1 490 088
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-15 279 884	-14 568 631
Summa Eget kapital		100 056 127	101 087 529
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	11 015 000	17 625 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		11 015 000	17 625 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	13 580 000	8 150 000
Leverantörsskulder		179 045	143 598
Skatteskulder		119 667	139 741
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	216 189	221 444
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	663 845	608 069
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		14 758 747	9 262 852
Summa Skulder		25 773 747	26 887 852
Summa Eget kapital och skulder		125 829 873	127 975 381

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-266 012	-746 024
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 866 688	1 865 502
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 866 688	1 865 502
Erhållen ränta	1 501	5 384
Erlagd ränta	-769 948	-761 424
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	832 228	363 438
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	14 844	-50 112
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	68 952	-145 573
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	83 796	-195 684
Kassaflöde från den löpande verksamheten	916 024	167 754
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-142 266	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-142 266	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	1 790 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 180 000	-2 370 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 180 000	-580 000
Årets kassaflöde	-406 242	-412 246
Likvida medel vid årets början	3 051 110	3 463 356
Likvida medel vid årets slut	2 644 868	3 051 110

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 228 940	4 970 702
	Hyror bostäder	595 224	579 642
	Hyror garage och parkeringsplatser	503 748	492 891
	Hyror förbrukningsbaserad	92 999	48 538
	Övriga primära intäkter	79 142	102 548
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 500 053	6 194 321
	Hysesbortfall	-6 300	-22 608
	<i>Summa</i>	-6 300	-22 608
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 493 753	6 171 713
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	100 706	0
	Övriga sekundära intäkter	14	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	100 720	0
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-980 940	-722 439
	Snö och halk-bekämpning	-116 965	-211 592
	Reparationer	-355 986	-639 595
	Planerat underhåll	-578 150	-858 345
	Försäkringsskador	-191 845	-155 812
	El	-313 103	-276 842
	Vatten	-33 745	-25 610
	Sophämtning	-271 034	-256 778
	Fastighetsförsäkring	-215 981	-204 104
	Kabel-TV och bredband	-74 436	-22 715
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 108 140	-1 035 457
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 240 325	-4 409 287

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-340	-340
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-262 758	-137 527
	Administrationskostnader	-49 131	-54 968
	Extern revision	-29 125	-26 000
	Medlemsavgifter	-7 340	-8 150
	Föreningsverksamhet	-7 750	-3 150
	Övriga förvaltningskostnader	-124 636	-147 055
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-481 080	-377 190
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Övriga arvoden	-208 400	-203 900
	Sociala avgifter	-52 992	-57 856
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-272 392	-265 756
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-766 440	-748 609
	Ränteswap kostnader	0	0
	Övriga räntekostnader	-450	-839
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-766 890	-749 448

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	73 317 107	73 317 107
	Ingående anskaffningsvärde mark	60 167 179	60 167 179
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	5 638 005	5 638 005
	Årets investeringar	142 266	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	139 264 557	139 122 291
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 520 761	-12 655 258
	Årets avskrivningar	-1 866 688	-1 865 502
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-16 387 448	-14 520 761
	<i>Utgående redovisat värde</i>	122 877 108	124 601 530
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	104 501 000	104 501 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	89 760 000	89 760 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	194 261 000	194 261 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	30 050 600	30 050 600
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	30 050 600	30 050 600
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 906 603	2 312 845
	Övriga fordringar	48 072	83 090
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 954 675	2 395 935
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	259 704	205 456
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	259 704	205 456

Not 11 Kassa och bank 2025-12-31 2024-12-31*Kassa och bank*

Handelsbanken

738 266

738 266

*Summa Kassa och bank***738 266****738 266****Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,73%	2028-09-01	2 670 000	40 000
Stadshypotek AB	3,70%	2026-06-01	9 050 000	100 000
Stadshypotek AB	2,97%	2026-03-03	4 300 000	0
Stadshypotek AB	3,00%	2027-06-01	8 575 000	190 000
			24 595 000	330 000

Långfristig del

11 015 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

230 000

Lån som ska konverteras inom ett år

13 350 000

Kortfristig del

13 580 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

330 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 320 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,22%

Finns swap-avtal

Nej

Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,73%	2028-09-01	2 670 000	40 000
Stadshypotek AB	3,70%	2026-06-01	9 050 000	100 000
Stadshypotek AB	2,97%	2026-03-03	4 300 000	0
Stadshypotek AB	3,00%	2027-06-01	8 575 000	190 000
			24 595 000	330 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

230 000

Lån som ska konverteras inom ett år

13 350 000

Kortfristig del

13 580 000

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	7 936	9 728
	Inre fond	191 399	191 399
	Övriga kortfristiga skulder	16 854	20 317
	<i>Summa Övriga skulder</i>	216 189	221 444
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	547 903	520 640
	Upplupna räntekostnader	9 578	12 636
	Övriga upplupna kostnader	106 364	74 793
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	663 845	608 069

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.
Styrelsen fastställde årsredovisningen 2026-03-10.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Glädjen i Viksjö
Org.nr 769624-7753

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Glädjen i Viksjö för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Glädjen i Viksjös 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

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. 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Glädjen i Viksjö för år 2025 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Maria Hödl
Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Glädjen i Viksjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ove Svensson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-14 kl. 09:33:33



Suzanne Hansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 17:44:01



Charlotta Ståhlberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-15 kl. 18:00:09



Marcus Bengtsberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 21:29:59



Marie Neman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 10:18:06



Maria Hödl

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 13:54:44



Andreas Holman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 08:23:36



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Glädjen i Viksjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Maria Hödl

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 13:55:54



Andreas Holman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 08:23:09



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.