



Välkommen till årsredovisningen för Brf Glädjen 2

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-03-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-12-19 och nuvarande stadgar registrerades 2022-08-12 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 4	2002	Malmö
Glädjen 5	2002	Malmö
Glädjen 7	2002	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1988.

Föreningen har 53 bostadsrätter om totalt 4 075 kvm och 1 lokal om 32 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 107 kvm.

Styrelsens sammansättning

Therése Thunström	Ordförande
Christoffer Halfvards	Suppleant
Donatello Vernucci	Suppleant
Katarina Gieth Castellano	Suppleant
Carlo Guieb Gonzalez	Styrelseledamot
Fay Flores Da Cunha Cooper	Styrelseledamot
Kjell Fernström	Styrelseledamot

Valberedning

Sofia Ek, Camilla Säll

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas av två i förening av ledamöterna

Revisorer

Ola Olsson Revisor Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2071.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

1977	●	Rörstambyte
2001-2002	●	Kök, badrum
2002	●	Elstambyte Omputsning av fasad
2002-2006	●	Renovering av balkonger
2008	●	Värmesystemet effektiviserat genom byte av stamventiler, installation av innegivare och injustering av systemet
2009	●	Filmning och spolning av avloppsstammar
2011	●	Takrenovering
2013-2014	●	Fönsterbyte
2015	●	Renovering av innergård och lekplats
2016	●	Utbyte av gallergrindar mot träportar
2019	●	Fasadtvätt - framflyttad
2020	●	Renovering av piskaltaner
2022	●	Renovering av balkonger

Planerade underhåll

2025 ● Spolning av avloppsstammar

2027 ● Tvätt och målning av fasader

Avtal med leverantörer

	Carl F AB
	Etk Service AB
Arkitekt	Abskissa arkitekter
Bokningssystem	Boka tvättid Sverige AB
El, fjärrvärme	Eon kundsupport Sverige AB
Förening	Fastighetsägare Sofielund
Internet	Bahnhof AB
Rådgivning	Bostadsrätterna Ekonomisk Förening
Skadedjusbekämpning	Rentokil
Underhåll tvätt och torktumlare	EP Service Kyl och maskin AB
Vaktmästeri	Bengt i hus

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 72 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 71 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 806 250	3 725 847	3 516 001	3 338 510
Resultat efter fin. poster	446 297	305 813	-254 768	-2 817 839
Soliditet (%)	27	27	26	27
Yttre fond	2 607 675	1 404 697	595 925	1 734 875
Taxeringsvärde	64 472 000	59 490 000	59 490 000	59 490 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	915	897	848	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,9	98,1	98,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 494	6 525	6 556	6 575
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 443	6 474	6 505	6 524
Sparande / kvm totalyta, kr	203	143	79	165
Elkostnad / kvm totalyta, kr	39	38	39	39
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	169	183	163	147
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	53	54	40	37
Energikostnad / kvm totalyta, kr	261	276	242	222
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,55	4,06	3,82	1,42
Räntekänslighet (%)	7,10	7,27	7,73	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	12 450 000	-	-	12 450 000
Fond, yttre underhåll	1 404 697	-81 022	1 284 000	2 607 675
Balanserat resultat	-3 973 664	386 835	-1 284 000	-4 870 829
Årets resultat	305 813	-305 813	446 297	446 297
Eget kapital	10 186 845	0	446 297	10 633 143

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 586 829
Årets resultat	446 297
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 284 000
Totalt	-4 424 532

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	107 033
Balanseras i ny räkning	-4 317 499

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 806 260	3 725 847
Övriga rörelseintäkter	3	57	0
Summa rörelseintäkter		3 806 317	3 725 847
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 943 238	-1 653 958
Övriga externa kostnader	9	-231 695	-281 307
Personalkostnader	10	-154 550	-137 989
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-281 556	-281 556
Summa rörelsekostnader		-2 611 039	-2 354 809
RÖRELSERESULTAT		1 195 279	1 371 038
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 230	20 639
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-761 212	-1 085 864
Summa finansiella poster		-748 982	-1 065 225
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		446 297	305 813
ÅRETS RESULTAT		446 297	305 813

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	35 539 851	35 821 407
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		35 539 851	35 821 407
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		35 539 851	35 821 407
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		35 649	8 677
Övriga fordringar	14	2 198 084	1 537 433
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	78 707	62 421
Summa kortfristiga fordringar		2 312 440	1 608 531
Kassa och bank			
Kassa och bank		253 519	249 462
Summa kassa och bank		253 519	249 462
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 565 959	1 857 993
SUMMA TILLGÅNGAR		38 105 810	37 679 400

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 450 000	12 450 000
Fond för yttre underhåll		2 607 675	1 404 697
Summa bundet eget kapital		15 057 675	13 854 697
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 870 830	-3 973 664
Årets resultat		446 297	305 813
Summa fritt eget kapital		-4 424 532	-3 667 852
SUMMA EGET KAPITAL		10 633 142	10 186 845
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	18 862 104	7 527 802
Summa långfristiga skulder		18 862 104	7 527 802
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 598 978	19 061 056
Leverantörsskulder		258 471	119 298
Skatteskulder		6 257	9 068
Övriga kortfristiga skulder		10 474	10 932
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	736 384	764 399
Summa kortfristiga skulder		8 610 564	19 964 753
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 105 810	37 679 400

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 195 279	1 371 038
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	281 556	281 556
	1 476 835	1 652 594
Erhållen ränta	12 230	20 639
Erlagd ränta	-822 220	-1 113 656
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	666 845	559 577
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-39 372	-40 327
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	168 897	85 949
Kassaflöde från den löpande verksamheten	796 370	605 199
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-127 776	-127 344
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-127 776	-127 344
ÅRETS KASSAFLÖDE	668 594	477 855
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 782 755	1 304 900
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 451 349	1 782 755

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Glädjen 2 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	1,00 %
---------	--------

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 600 156	3 529 596
Hysesintäkter lokaler, moms	55 068	53 472
Bredband	127 200	127 200
Pantsättningsavgift	4 116	7 114
Överlåtelseavgift	7 313	7 165
Administrativ avgift, moms	49	0
Administrativ avgift	588	343
Andrahandsuthyrning	11 760	956
Öres- och kronutjämning	10	1
Summa	3 806 260	3 725 847

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	57	0
Summa	57	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	200 680	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	1 684	0
Städning enligt avtal	52 504	46 185
Städning utöver avtal	0	1 927
Besiktningar	3 744	2 964
Brandskydd	11 038	4 475
Gårdkostnader	943	3 914
Sophantering	3 732	0
Snöröjning/sandning	561	4 493
Serviceavtal	14 603	12 490
Förbrukningsmaterial	1 855	5 307
Summa	291 344	81 755

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostadsrättslägenheter	0	6 948
Tvättstuga	29 535	37 863
Trapphus/port/entr	3 631	0
Dörrar och lås/porttele	12 220	25 350
VVS	14 062	0
Värmeanläggning/undercentral	6 634	0
Ventilation	7 572	23 039
Fönster	2 311	0
Skador/klotter/skadegörelse	7 668	7 137
Summa	83 634	100 337

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	59 357	0
VVS	47 676	0
Summa	107 033	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	158 164	157 696
Uppvärmning	695 927	752 845
Vatten	216 379	223 267
Sophämtning/renhållning	72 554	65 169
Grovsopor	2 760	6 360
Summa	1 145 784	1 205 337

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	96 785	68 232
Bredband	124 567	109 006
Fastighetsskatt	94 092	89 290
Summa	315 444	266 528

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	3 316	2 581
Tele- och datakommunikation	2 963	197
Inkassokostnader	0	520
Revisionsarvoden extern revisor	42 808	71 675
Styrelseomkostnader	900	800
Fritids och trivselkostnader	2 818	328
Föreningskostnader	487	2 488
Förvaltningsarvode enl avtal	111 114	104 652
Överlåtelsekostnad	6 169	12 020
Pantsättningskostnad	16 446	10 309
Korttidsinventarier	0	90
Administration	3 924	7 289
Konsultkostnader	34 520	68 356
OBS - Används ej av SBC	0	0
Bostadsrätterna Sverige	6 230	0
Summa	231 695	281 307

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 600	104 999
Arbetsgivaravgifter	36 950	32 990
Summa	154 550	137 989

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	761 187	1 082 880
Dröjsmålsränta	23	2 631
Kostnadsränta skatter och avgifter	2	353
Summa	761 212	1 085 864

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	41 981 694	41 981 694
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	41 981 694	41 981 694
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 160 287	-5 878 731
Årets avskrivning	-281 556	-281 556
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 441 843	-6 160 287
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	35 539 851	35 821 407
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>13 825 500</i>	<i>13 825 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	47 212 000	40 226 000
Taxeringsvärde mark	17 260 000	19 264 000
Summa	64 472 000	59 490 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	313 552	313 552
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	313 552	313 552
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-313 552	-313 552
Utgående ackumulerad avskrivning	-313 552	-313 552
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	254	4 140
Transaktionskonto	1 139 646	470 358
Borgo räntekonto	1 058 184	1 062 935
Summa	2 198 084	1 537 433

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	28 598	13 916
Förutbet försäkr premier	31 326	34 121
Förutbet bredband	14 718	14 384
Förutbet förvaltning	4 065	0
Summa	78 707	62 421

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB				2 190 000
Nordea	2025-01-23	4,13 %		13 155 920
Stadshypotek AB	2027-06-01	2,61 %	3 663 560	3 701 136
Stadshypotek AB	2026-12-01	2,59 %	3 622 815	3 622 815
Stadshypotek AB	2026-10-30	2,65 %	3 904 987	3 918 987
Stadshypotek AB	2028-01-30	2,89 %	13 119 920	
Stadshypotek AB	2027-01-30	2,75 %	2 149 800	
Summa			26 461 082	26 588 858
Varav kortfristig del			7 598 978	19 061 056

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 035 202 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
Upplupna kostnader	353	380
Uppl kostnad Städning entrepr	4 828	0
Uppl kostn el	12 568	8 026
Uppl kostnad Värme	93 022	89 210
Uppl kostnad Extern revisor	36 000	36 000
Uppl kostn räntor	86 838	147 846
Uppl kostn vatten	18 360	15 459
Uppl kostnad Sophämtning	4 519	1 179
Uppl kostnad arvoden	120 279	114 600
Beräknade uppl. sociala avgifter	37 792	36 007
Förutbet hyror/avgifter	321 825	315 692
Summa	736 384	764 399

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	30 066 700	30 066 700

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-19.

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

Malmö

Therése Thunström
Ordförande

Carlo Guieb Gonzalez
Styrelseledamot

Fay Flores Da Cunha Cooper
Styrelseledamot

Kjell Fernström
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision
Ola Olsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.05.2026 13:53

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 19.05.2026 09:58

DOCUMENT ID:

BkJN_9tkfx

ENVELOPE ID:

rJyEucFyze-BkJN_9tkfx

DOCUMENT NAME:

Brf Glädjen 2, 769606-8977 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

20 pages

SHA-512:

17eff611d31c33eab566d1da9a9b663c84403bb0dd021e
5cdcccc06c67e29072a1b232ff73976a85d0917cefcbe
fd0a2d65432bb020beaa8240bad7483689a35

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. Kjell Fernström kfernstrom1964@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 10:02 19.05.2026 10:02	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.203.230
2. CARLO GUIEB GONZALEZ gonzalez.carlo.g@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 13:22 19.05.2026 11:59	eID Low	Swedish BankID IP: 161.52.14.193
3. MARIA THERÉSE THUNS TRÖM theresethunstrom@hotmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 16:19 19.05.2026 16:11	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.102.182
4. FAY FLORES DA CUNHA COOPER fayflorescooper@gmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2026 12:07 22.05.2026 12:06	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.79.1
5. Ola Per Eric Olsson ola.olsson@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	25.05.2026 13:53 25.05.2026 13:51	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 2

Org.nr 769606-8977

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Glädjen 2 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 2:s 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 19 maj 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 2 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 ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2024 har inte gjorts tillgängliga för föreningens medlemmar i stadgeenlig tid före den ordinarie föreningsstämman 2025-05-26. Enligt föreningens stadgar ska årsredovisning och revisionsberättelse göras tillgängliga senast två veckor före ordinarie föreningsstämma.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ola Olsson

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.05.2026 13:53

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 19.05.2026 09:58

DOCUMENT ID:

rJ1NdqF1Ge

ENVELOPE ID:

ryx1VucY1Mx-rJ1NdqF1Ge

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Glädjen 2 2
025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

a43adcb4c5ff75e5472614266c19f8d127e4ddcda35550
0833d06848750c856252c5e034057a7104f3dccc0eb9fa
7aa4238f044da744d2e15c4ffcc122334d28

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ola Per Eric Olsson	Signed	25.05.2026 13:53	eID	Swedish BankID
ola.olsson@kungsbronbor evision.se	Authenticated	25.05.2026 13:52	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