



## ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Glädjen Vilunda



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Glädjen Vilunda med säte i Upplands Väsby org.nr. 769617-6952 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-08.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Upplands-Väsby kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Upplands Väsby Vilunda 6:63	1969-01-01	1969

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
48	garageplatser	0
90	p-platser	0
156	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11146
24	lägenheter (hyresrätt)	1656
36	lokaler (inkl förråd)	220
<b>Totalt 354 objekt</b>		<b>13022</b>

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Arve Siljensköld	Ordförande	2022-08-09	
Emeli Tallqvist	Ordförande	2021-07-27	2022-08-08
Gun Kerstin Sundqvist	Ledamot	2022-08-09	
Ardeshir Kargaryani	Ledamot	2021-07-27	
Hedi Kadiri	Ledamot	2022-08-09	
Daniel Berg	Ledamot	2021-07-27	2022-08-08
Daniel Berg	Suppleant	2022-08-09	
Muhammed Aiyash	Ledamot	2022-08-09	
Foad Azami	Ledamot	2021-07-27	2022-08-08
Foad Azami	Suppleant	2022-08-09	
Adnan Mashadani	Suppleant	2022-08-09	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kerstin Sundqvist.

Styrelsen har under året hållit 20 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ardeshir Kargaryani, Hedi Kadiri, Daniel Berg, Foad Azami, Arve Siljensköld, Emeli Tallqvist.

Firman tecknas enligt ovan av Två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Erik Davidsson, BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Arezou Mokriani och Mohammed Kazim Bedri, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-30. På stämman deltog 34 medlemmar, varav nio med fullmakt. Extra föreningsstämma hölls 2022-04-05.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan.

Styrelsen har haft möten med advokater gällande tvist med R.ot partner AB.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
2011	Tvättstuga. Uppgradering av låssystem
2012	Ny värmecentral 78:an
2013	Ny värmecentral 52:an -Stakethöjning 60-120 cm.
2013	Byte av tätnings-/dammlister. Grovsoprum.
2013	Separation från Väsbyhem
2014	Ventilation Fas 1. Åtgärd av vattenläckage på gården utanför 52-an, 62-an och 78-an.
2015	Ny lek- och grillplats. Genomgång och föryngring av trädgården och växtligheten.
2015	Blomsterkrukor placeras i området
2016	Pågående upprustning av värmesystem fortsätter.
2016	Pågående installation av mätare för individuell mätning fortsätter.
2016	Ventilation Fas 2. Upprustning av Övernattninglägenhet.
2016	Byggnation av förråd på 52-an.
2017	Värmesystem efterbesiktning. Installation av individuell mätning avslutad.
2017	Renovering av lägenhet på KAV78. Upprustning av hyresrätter på KAV64 och KAV91.
2017	Byte av två stora ventilationsfläktar på tak.
2018	Rivning av stora portalen vid parkeringen. Bygglov för installation av ny grind
2018	Radonmätning Genomgång och besiktning av samtliga uteplatser.
2018	Renovering inför försäljning 2:a och 3:a KAV63. Upprustning av HG lägenhet KAV64.
2019	Avslut av värmeprojekt. Införande av IMD sista kvartal 2019 Radonmätning
2019	Energideklaration. Försäljning av 2 st lägenheter KAV66, KAV91
2019	Miljö-/Hälsoöversyn
2019	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) utförd. Filterbyte, ventilation,. Påbörjad 2019
2019	Trädfällning av ett träd vid entrén (inrådan från Brandmyndigheten)
2020	Ombyggnation av lokalen KAV95-96. IMD (individuell mätning av data) utredning
2020	Installation av avluftning värmesystem. Upphandling av Ekonomisk förvaltning HSB
2020	Upphandling av fastighetsförsäkring, Protector Försäkringar ASA
2020	Försäljning av två lägenheter, KAV56 och KAV84
2021	Trädfällning
2021	Renoveringsunderhåll hyresrätt KAV79
2021	Upphandling projektledare Stambyte

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

Årtal	Ändamål
2023	Häva kontrakt med R.ot partner AB som undertecknades av tidigare styrelse (2021-2022)
2023	Stampolning samt filmning av stammarna för att säkerställa skicket.
2023	Individuell debitering av varmvatten användning.
2023	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) i början av sommaren.
2023	Byte av ventilationsfläkt på tak, Port 61.
2023	Avvecklat tvättstugan och försett hyresgäster med tvättmaskiner istället.
2024	Asfaltera en mindre yta i direkt anslutning till bommen/infarten.
2024	Relining av stammar om tidigare utredningen visar att behovet finns. Annars skjuts det fram.
2022	Försäljning av lägenhet nummer 5581. Såldes till hyresgästen för 1 487 500 kr
2022 - 2023	Styrelsen har haft ej protokollförda möten med advokater gällande tvisten med R.ot partner AB.

Nedan kursiv text gällande underhåll och investeringar som tidigare styrelse hade beslutat om är stoppade/pausade p.g.a stora brister i hanteringen:

### 2022

*Stambyten påbörjas: (1) Bostadsrätter: Stamreovering av badrum, installation av ny ventilation (aktivt fläktsystem), nya fönster, nya elskåp.  
(2) Hyresrätter: Totalreovering för samtliga 24 st hyresrätter till "modern standard".*

*Samtliga portar reoveras med armatur, porttelefon, infotavla, brevlådor och gammalt sopotrymme tas bort.*

*Trädfällning av träd som hotar fasaden eller skräpar ned/är fula.*

*Digitalisering av föreningens originaldokument (ritningar).*

*Installation av ny vägbom vid sydvästra ingången (KAV96).*

*Installation av belysning i granen (lekparken).*

### 2023

*Stambyten fortsätter.*

*Ny K3 Underhållsplan, via HSB, som på ett komplett och enkelt sätt visar styrelsen korrekt nivå av avgiften utifrån ett längre perspektiv.*

*Fortsatt modernisering/digitalisering av Styrelsearbetet.*

### 2024

*Stambyten fortsätter.*

*Fortsatt modernisering/digitalisering av Styrelsearbetet.*

### 2025

*Stambyten klara och avslutat projekt.*

*Upphandling av ny fastighetsförsäkring.*

*Omplanering av Trädgård- och Markskötsel för hela området med färre träd, andra buskar/blommor och öppnare markytor.*

*Gruppvartal gällande el för att sänka medlemmarnas elkostnader.*

*Fortsatt modernisering/digitalisering av Styrelsearbetet*

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 193 och under året har det tillkommit 12 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 194.

Avgifterna höjs med 8 % fr o m januari 2023.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	-100	15	18	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 974	5 042	5 118	0	0
Räntekänslighet, %	10	10	11	0	0
Energikostnad, kr/kvm	254	246	135	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	789	670	658	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	611	588	527	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	729	746	746	0	0
Nettoomsättning, tkr	9 469	9 693	9 962	10 118	10 049
Resultat efter finansiella poster, tkr	-17 752	-1 883	-1 734	-872	-666
Soliditet, %	59	59	55	56	53

### **Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### **Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

### **Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

### **Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

### **Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

### **Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	100 891 505	0	-7 287 764	93 612 741
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	22 587 040	0	9 150 650	31 737 690
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 785 794	0	443 520	4 229 314
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>127 264 339</b>	<b>0</b>	<b>2 306 406</b>	<b>129 579 745</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-26 154 539	-1 182 730	-443 520	-28 480 788
Årets resultat, kr	-1 182 730	1 182 730	-17 752 031	-17 752 031
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-27 337 269</b>	<b>0</b>	<b>-18 195 551</b>	<b>-46 232 819</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>99 927 070</b>	<b>0</b>	<b>-15 889 145</b>	<b>83 346 926</b>

\* Justering av inbetalda insatser och upplåtelseavgifter avser korrigerig fg år.

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 56 481 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	-28 480 788
Årets resultat, kr	-17 752 031
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-46 232 819</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	229 464
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-46 503 355</b>

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	9 484 694	9 692 669
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-7 975 978	-7 216 352
Övriga externa kostnader	Not 3	-16 214 252	-1 279 468
Planerat underhåll		-229 464	-56 481
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-304 226	-228 118
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 011 974	-2 026 974
Summa rörelsekostnader		-26 735 894	-10 807 392
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-17 251 201</b>	<b>-1 114 723</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	18 275	16 989
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-519 106	-784 995
Summa finansiella poster		-500 830	-768 007
<b>Årets resultat</b>		<b>-17 752 031</b>	<b>-1 882 730</b>



<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	148 206 286	150 218 260
Inventarier och maskiner	Not 8	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	452 375
		<u>148 206 286</u>	<u>150 670 635</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>148 206 286</u>	<u>150 670 635</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		26 623	15 832
Avräkningskonto HSB Stockholm		931 757	1 838 760
Övriga fordringar	Not 10	23 981	327 347
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	681 966	369 115
		<u>1 664 327</u>	<u>2 551 054</u>
Kassa och bank	Not 12	1 594 416	14 963 914
Summa omsättningstillgångar		<u>3 258 743</u>	<u>17 514 969</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>151 465 030</u></b>	<b><u>168 185 604</u></b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	93 612 741	100 891 505
Upplåtelseavgifter	31 737 690	22 587 040
Yttre underhållsfond	4 229 314	3 785 794
	<u>129 579 745</u>	<u>127 264 339</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-28 480 789	-26 154 539
Årets resultat	-17 752 031	-1 882 730
	<u>-46 232 819</u>	<u>-28 037 269</u>
Summa eget kapital	<u>83 346 925</u>	<u>99 227 070</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>25 256 407</u>	<u>43 904 007</u>
	25 256 407	43 904 007
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 39 514 566	21 751 532
Leverantörsskulder	1 273 553	1 148 507
Skatteskulder	6 343	650 600
Övriga skulder	Not 15 16 824	76 212
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>2 050 412</u>	<u>1 427 676</u>
	42 861 698	25 054 527
Summa skulder	68 118 105	68 958 534
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>151 465 030</u></b>	<b><u>168 185 604</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-17 752 031	-1 882 730
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 011 974	2 026 974
Kassaflöde från löpande verksamhet	-15 740 057	144 244
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 276	166 057
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	44 136	-1 793 581
Kassaflöde från löpande verksamhet	-15 716 197	-1 483 280
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kostnadsförda investeringar	452 375	-1 538 879
Kassaflöde från investeringsverksamhet	452 375	-1 538 879
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-884 566	-995 959
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	1 871 886	11 135 614
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	987 320	10 139 655
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-14 276 502</b>	<b>7 117 496</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>16 802 675</b>	<b>9 685 179</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 526 173</b>	<b>16 802 675</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Avskrivning fastighet**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,6 % av anskaffningsvärdet.

**Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Fastighetsavgift / fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	6 300 040	6 513 253
Hyror	2 754 348	2 751 552
Bredband	326 760	320 843
Övriga intäkter	237 565	205 788
Bruttoomsättning	<u>9 618 713</u>	<u>9 791 436</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-134 019	-98 767
	<b>9 484 694</b>	<b>9 692 669</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 585 001	1 564 842
Reparationer	1 258 703	675 173
El	306 396	264 478
Uppvärmning	2 376 037	2 394 733
Vatten	626 157	542 301
Sophämtning	474 600	475 102
Fastighetsförsäkring	269 282	259 767
Kabel-TV och bredband	403 603	405 189
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	306 940	327 925
Förvaltningsarvoden	349 049	250 874
Övriga driftkostnader	20 210	55 968
	<u>7 975 978</u>	<u>7 216 352</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	0	2 286
Hyror och arrenden	891 708	915 272
Förbrukningsinventarier och varuinköp	16 846	40 440
Administrationskostnader	174 592	151 549
Extern revision	50 000	42 625
Konsultkostnader	222 346	127 295
Kostnadsfört avbrutet stambytesprojekt	14 853 598	0
Medlemsavgifter	5 162	0
	<u>16 214 252</u>	<u>1 279 468</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	200 000	176 000
Sociala avgifter	54 356	52 118
Övriga personalkostnader	49 870	0
	<u>304 226</u>	<u>228 118</u>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	202	0
Ränteintäkter skattekonto	24	0
Övriga ränteintäkter	18 050	16 989
	<u>18 275</u>	<u>16 989</u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	513 616	774 936
Övriga räntekostnader	5 490	10 059
	<u>519 106</u>	<u>784 995</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	127 484 482	126 397 978
Anskaffningsvärde mark	39 165 557	39 165 557
Årets investeringar	0	1 086 504
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>166 650 039</b>	<b>166 650 039</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-16 431 779	-14 419 805
Årets avskrivningar	-2 011 974	-2 011 974
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 443 752</b>	<b>-16 431 779</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>148 206 286</b>	<b>150 218 260</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	120 000 000	96 872 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	496 000	4 988 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	62 000 000	44 129 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 856 000	2 271 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>185 352 000</b>	<b>148 260 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	178 875	178 875
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>178 875</b>	<b>178 875</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-178 875	-163 875
Årets avskrivningar	0	-15 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-178 875</b>	<b>-178 875</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	452 375	0
Årets investeringar stammar	13 750 098	452 375
Avslut projekt stambyte mot kostnad	-14 202 473	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>452 375</b>
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	23 981	327 347
	<b>23 981</b>	<b>327 347</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	681 966	369 115
	<b>681 966</b>	<b>369 115</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 12 Kassa och bank</b>		
SBAB	1 594 416	14 963 914
	<b>1 594 416</b>	<b>14 963 914</b>

Noter		2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 13</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
			Nästa års amortering
	Låneinstitut		
	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag
			Belopp
	SBAB	21631892	1,52%
	SBAB	21631906	0,40%
	SBAB	26981867	0,55%
			18 270 000
			20 824 566
			25 676 406
			64 770 972
			420 000
			48 244
			420 000
			888 244
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		60 329 752
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>		<b>25 256 407</b>
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.		
	<b>Ställda säkerheter</b>		
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	72 400 000	72 400 000
<b>Not 14</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
	Kortfristig del av långfristig skuld	39 514 566	21 751 532
		<b>39 514 566</b>	<b>21 751 532</b>
<b>Not 15</b>	<b>Övriga skulder</b>		
	Depositioner	16 824	37 254
	Övriga kortfristiga skulder	0	38 958
		<b>16 824</b>	<b>76 212</b>
<b>Not 16</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
	Upplupna räntekostnader	11 768	11 961
	Förutbetalda hyror och avgifter	806 650	801 513
	Övriga upplupna kostnader	1 231 994	614 202
		<b>2 050 412</b>	<b>1 427 676</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

**Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

Ardeshir Kargaryani

Arve Siljensköld

Adnan Mashadani

Hedi Kadiri

Muhammed Aiyash

Revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift

Erik Davidsson  
BoRevision AB  
Av stämman vald revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Glädjen i Vilunda, org.nr. 769617-6952

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Glädjen i Vilunda för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Upplysning av särskild betydelse

Som framgår av årsredovisningen har nuvarande styrelse beslutat att avbryta påbörjade underhållsprojekt på grund av brister i hanteringen. Utgifter för påbörjade och avbrutna projekt har kostnadsförts då de bedöms sakna värde för kommande underhållsprojekt.

#### Övriga upplysningar

Årsredovisningen för 2021 reviderades av annan revisor som i revisionsberättelse daterad 2022-06-17 uttalade sig enligt standardutformning om denna årsredovisning.

#### 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.

#### 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 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 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 Brf Glädjen i Vilunda för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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, 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Glädjen Vilunda signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ARVE SILJENSKÖLD**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-06-22 kl. 17:39:21



**MUHAMMED AIYASH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-06-22 kl. 17:14:21



**ARDESHIR KARGARYANI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-06-22 kl. 17:28:57



**HEDI KADIRI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-06-22 kl. 16:14:23



**ADNAN MASHADANI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-06-22 kl. 17:12:28



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-06-26 kl. 12:46:59



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Glädjen Vilunda signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-06-26 kl. 12:49:43



# 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 stadgama 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

Stadgama 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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 star något i årsredovisningen.