



2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Glädjen 2



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Glädjen 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2071.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Höjning av årsavgifterna är planerad för kommande år för att möta inflation och ökad räntenivå

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-03-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-12-19 och nuvarande stadgar registrerades 2015-05-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Sofia Ek	Ordförande
Åke Patrik Degerman	Ledamot
Elin Eliasson	Ledamot
Fay Flores	Ledamot
Stina Larsson	Ledamot

Pär Erik Roback	Suppleant
-----------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Åke Patrik Degerman, Sofia Ek och Stina Larsson.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Boel Hansson	Ordinarie Extern	Grant Thornton
--------------	------------------	----------------

Valberedning

Klara Sjöblom
Alexandra Thomasson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23.

Extra föreningsstämma hölls 2022-04-10. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Glädjen 4	2002	Malmö
Glädjen 5	2002	Malmö
Glädjen 7	2002	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.

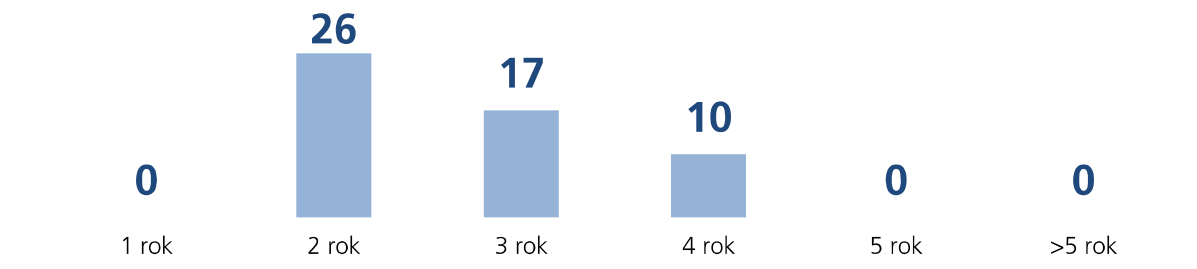
Fastigheternas värdeår är 1988.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 107 m², varav 4 075 m² utgör boyta och 32 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 53 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Butik & Second Hand	32 m ²	Tills vidare

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Motionsrum

Byggnadernas tekniska status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av balkonger	2022	
Renovering av piskaltaner	2020	
Fasadtvätt	2019	framflyttad
Utbyte av gallergrindar mot träportar	2016	
Renovering av innergård och lekplats	2015	
Fönsterbyte	2013 - 2014	
Takrenovering	2011	
Filmning och spolning av avloppsstammar	2009	
Värmesystemet effektiviserat genom byte av stamventiler, installation av innegivare och injusterig av systemet	2008	
Renovering av balkonger	2002 - 2006	
Kök, badrum	2001 - 2002	
Rörstambyte		
Elstambyte		
Omputsning av fasad		
Planerat underhåll	År	
Byta aluminiumfönster 3-glas, källare	2023	
Laga puts fasad	2023	
Byta termostatventiler till radiatorer/element i lägenheter	2023	
Fasad: tvätt, puts och målning	2025	
byte av armatur LED källare	2026	
dörrbyte källare	2026	
Enkel renovering, målning tvättstuga	2027	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Bredband via fiberkabel	Bahnhof
Ekonomisk förvaltning, lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	SBC
Digital TV	Bahnhof
Passersystem	Safeteam
Tvättidsbokning	Boka Tvättid Sverige AB
Tvättstugornas maskinpark	EP-service

Hållbarhetsinformation

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

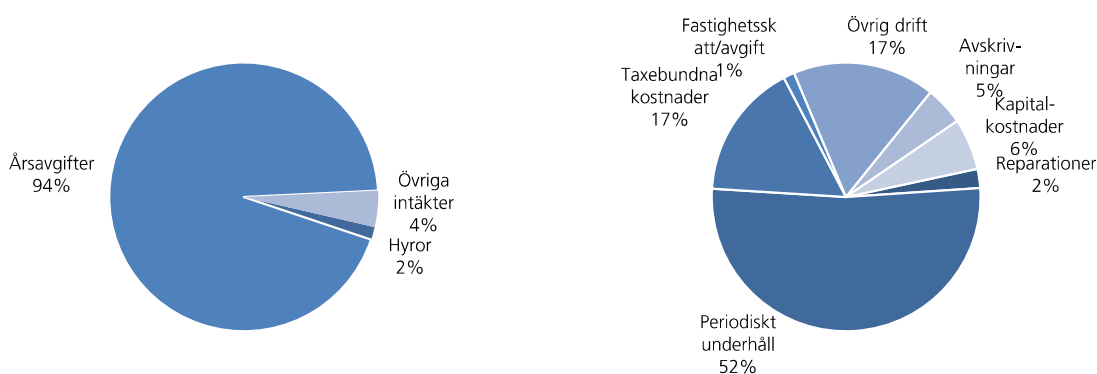
Föreningens ekonomi

Styrelsen planerar att ta fram en flerårsbudget under 2023.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 768 441	3 306 764
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 339 160	3 292 310
Finansiella intäkter	8 461	3 481
Ökning av kortfristiga skulder	436 093	93 541
	3 783 713	3 389 331
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 497 515	2 104 141
Finansiella kostnader	381 253	478 772
Ökning av kortfristiga fordringar	9 747	20 034
Minskning av långfristiga skulder	89 780	324 707
	5 978 295	2 927 654
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 573 859	3 768 441
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 194 582	461 677

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har styrelsen anlitat Finopti för upphandling av föreningens lån. Föreningen har också renoverat samtliga balkonger under 2022. Gemensam vår- och höststädning har genomförts. I övrigt har löpande underhåll utförts. Uppdaterat underhållsplanen med tillhörande verktyg.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 53 st
Överlåtelse under året: 8 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 77

Tillkommande medlemmar: 13

Avgående medlemmar: 18

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 72

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	771	763	771	771
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 622	1 575	1 208	1 575
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 575	6 597	6 677	6 756
Elkostnad/m ² totalyta	39	25	29	29
Värmekostnad/m ² totalyta	147	139	114	122
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	36	34	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	93	117	130	129
Soliditet (%)	27	32	31	31
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 817	406	118	664
Nettoomsättning (tkr)	3 339	3 287	3 312	3 333

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 075 m² bostäder och 32 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	12 450 000	0	0	12 450 000
Fond för yttre underhåll	1 734 875	595 925	-283 001	1 421 951
S:a bundet eget kapital	14 184 875	595 925	-283 001	13 871 951
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 231 235	-595 925	690 290	-1 325 600
Årets resultat	-2 817 839	-2 817 839	-407 289	407 289
S:a fritt eget kapital	-4 049 074	-3 413 764	283 001	-918 311
S:a eget kapital	10 135 801	-2 817 839	0	12 953 640

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 817 839
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-635 310
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-595 925
summa balanserat resultat	-4 049 074

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

1 734 875
-2 314 199

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	3 338 510	3 287 076
Övriga rörelseintäkter	Not 3	650	5 234
Summa rörelseintäkter		3 339 160	3 292 310

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-4 731 043	-1 638 229
Övriga externa kostnader	Not 5	-636 593	-335 422
Personalkostnader	Not 6	-129 879	-130 490
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-286 692	-306 761
Summa rörelsekostnader		-5 784 207	-2 410 902

RÖRELSERESULTAT

-2 445 047 **881 408**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 461	3 481
Räntekostnader och liknande resultatposter	-381 253	-478 772
Summa finansiella poster	-372 792	-475 291

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-2 817 839 **406 117**

ÅRETS RESULTAT

-2 817 839 **406 117**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	36 384 519	36 666 081
Maskiner	Not 9	2 993	8 123
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		36 387 512	36 674 204
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		36 387 512	36 674 204
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		48 391	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 334 222	2 774 535
Summa kortfristiga fordringar		1 382 613	2 774 535
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		241 425	1 034 338
Summa kassa och bank		241 425	1 034 338
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 624 038	3 808 873
SUMMA TILLGÅNGAR		38 011 550	40 483 076

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 450 000	12 450 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 734 875	1 421 951
Summa bundet eget kapital		14 184 875	13 871 951
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 231 235	-1 325 600
Årets resultat		-2 817 839	407 289
Summa fritt eget kapital		-4 049 074	-918 311
SUMMA EGET KAPITAL		10 135 801	12 953 640
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 250 000	2 310 000
Summa långfristiga skulder		2 250 000	2 310 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	24 544 990	24 574 770
Leverantörsskulder		533 973	134 107
Skatteskulder		10 228	8 073
Övriga skulder		11 477	49 530
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	525 081	452 957
Summa kortfristiga skulder		25 625 749	25 219 437
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 011 550	40 483 076

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	Fullt avskriven	10 år
Maskiner	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 141 271	3 109 471
Hyror lokaler momspliktiga	51 912	50 400
Bredbandsintäkter	127 200	127 200
Överlåtelse/pantsättning	18 113	0
Öresutjämning	14	4
	3 338 510	3 287 076

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	650	5 234
	650	5 234

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	4 417	5 425
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 566	0
	Snöröjning/sandning	18 952	35 269
	OVK Obl. Ventilationskontroll	15 813	0
	Gemensamma utrymmen	956	1 789
	Sophantering	5 607	5 607
	Gård	1 515	17 091
	Serviceavtal	17 669	38 586
	Förbrukningsmateriel	10 534	3 129
	Brandskydd	9 388	0
		86 417	106 896
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	3 638	0
	Lokaler	0	1 219
	Tvättstuga	36 045	9 768
	Sophantering/återvinning	4 563	0
	Entré/trapphus	26 385	8 901
	Lås	2 368	4 544
	VVS	0	49 176
	Värmeanläggning/undercentral	1 900	22 774
	Ventilation	10 319	21 163
	Elinstallationer	14 036	12 295
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	15 413
	Tak	23 513	0
	Fönster	9 481	0
	Skador/klotter/skadegörelse	6 238	1 869
		138 486	147 122
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	111 656	0
	Bastu/pool	0	6 009
	Värmeanläggning	0	61 250
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	31 463
	Balkonger/altaner	3 097 376	184 279
		3 209 032	283 001
	Taxebundna kostnader		
	El	158 980	103 246
	Värme	603 548	571 918
	Vatten	150 633	146 657
	Sophämtning/renhållning	86 776	79 173
	Grovsopor	10 242	8 637
		1 010 179	909 631
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	81 654	76 312
	Bredband	121 868	35 980
		203 522	112 292
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	83 407	79 287
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 731 043	1 638 229

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	2 815	2 814
	Medlemsinformation	2 000	0
	Tele- och datakommunikation	2 289	2 947
	Inkassering avgift/hyra	1 027	976
	Revisionsarvode extern revisor	9 106	25 725
	Föreningskostnader	2 475	1 905
	Fritids- och trivselkostnader	1 780	269
	Förvaltningsarvode	255 645	250 092
	Administration	54 397	8 985
	Korttidsinventarier	0	1 095
	Konsultarvode	298 829	32 473
	Föreningsavgifter	0	2 000
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 230	6 140
		636 593	335 422
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	98 830	99 300
	Sociala kostnader	31 049	31 190
		129 879	130 490
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	281 562	281 562
	Maskiner	5 130	22 996
	Inventarier	0	2 203
		286 692	306 761

Not 8		2022-12-31	2021-12-31
BYGGNADER			
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		41 981 694	41 981 694
Utgående anskaffningsvärde		41 981 694	41 981 694
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-5 315 613	-5 034 051
Årets avskrivningar enligt plan		-281 562	-281 562
Utgående avskrivning enligt plan		-5 597 175	-5 315 613
Planenligt restvärde vid årets slut		36 384 519	36 666 081
I restvärdet vid årets slut ingår mark med		13 825 500	13 825 500
Taxeringsvärde			
Taxeringsvärde byggnad		40 226 000	34 132 000
Taxeringsvärde mark		19 264 000	20 264 000
		59 490 000	54 396 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
Bostäder		59 200 000	54 200 000
Lokaler		290 000	196 000
		59 490 000	54 396 000
Not 9		2022-12-31	2021-12-31
MASKINER			
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		142 006	142 006
Nyanskaffningar		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående anskaffningsvärde		142 006	142 006
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-133 884	-110 888
Årets avskrivningar enligt plan		-5 130	-22 996
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-139 014	-133 884
Redovisat restvärde vid årets slut		2 993	8 122
Not 10		2022-12-31	2021-12-31
INVENTARIER			
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		171 546	171 546
Nyanskaffningar		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående anskaffningsvärde		171 546	171 546
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-171 546	-169 343
Årets avskrivningar enligt plan		0	-2 203
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-171 546	-171 546
Redovisat restvärde vid årets slut		0	0

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR		2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	1 788	38 338
	Klientmedel hos SBC	981 124	1 683 732
	Fordringar kreditfakturor	0	2 094
	Räntekonto hos SBC	351 310	1 050 371
		1 334 222	2 774 535

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 421 951	1 363 914
	Reservering enligt stadgar	595 925	595 925
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-283 001	-537 888
	Vid årets slut	1 734 875	1 421 951

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
SBAB	0,000 %	0	3 654 350	Löst
SBAB	0,000 %	0	2 728 625	Löst
SBAB	0,000 %	0	2 622 824	Löst
SBAB	0,000 %	0	1 881 221	Löst
SBAB	0,000 %	0	5 348 250	Löst
SBAB	0,000 %	0	3 947 000	Löst
SBAB	0,000 %	0	575 000	Löst
SBAB	1,930 %	2 310 000	2 370 000	2025-02-14
SBAB	0,000 %	0	3 757 500	Löst
Handelsbanken	2,180 %	13 155 920	0	2023-01-23
Handelsbanken	2,690 %	3 757 500	0	2023-05-22
Handelsbanken	2,790 %	3 932 987	0	2023-11-14
Handelsbanken	3,010 %	3 638 583	0	2023-12-06
Summa skulder till kreditinstitut		26 794 990	26 884 770	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-24 544 990	-24 574 770	
		2 250 000	2 310 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 494 990 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER		2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar		30 066 700	30 066 700
Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2022-12-31	2021-12-31
Arvoden		105 000	96 600
Sociala avgifter		32 991	30 352
Ränta		94 557	50 587
Avgifter och hyror		292 533	275 418
		525 081	452 957

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT	
Inga större underhållsarbeten planerade.	

Styrelsens underskrifter

Malmö den / 2023

Sofia Ek
Ordförande

Åke Patrik Degerman
Ledamot

Elin Eliasson
Ledamot

Fay Flores
Ledamot

Stina Larsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
Grant Thornton Sweden AB

Boel Hansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Glädjen 2

Org.nr. 769606 - 8977

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Glädjen 2 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Glädjen 2s finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsen 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god

revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Glädjen 2 för år 2022 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 Bostadsrättsföreningen Glädjen 2 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 10 maj 2023,
Grant Thornton Sweden AB

Boel Hansson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 329 747	3 141 271	3 158 000
Hyror lokaler momspliktiga	51 000	51 912	50 000
Bredbandsintäkter	127 000	127 200	127 000
Trappstädnings-/Städavgifter	0	0	14 000
Överlåtelse/pantsättning	0	18 113	0
Öresutjämning	0	14	0
Övriga intäkter	0	650	0
	3 507 747	3 339 160	3 349 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-6 000	-4 417	-2 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-1 566	0
Snöröjning/sandning	-39 000	-18 952	-20 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-15 813	0
Gemensamma utrymmen	-2 000	-956	-1 000
Sophantering	-7 000	-5 607	-5 000
Gård	-19 000	-1 515	0
Serviceavtal	-25 000	-17 669	-25 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-10 534	-3 000
Brandskydd	-5 000	-9 388	0
	-107 000	-86 417	-56 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-149 000	0	-100 000
Brf Lägenheter	0	-3 638	0
Tvättstuga	0	-36 045	0
Sophantering/återvinning	0	-4 563	0
Entré/trapphus	0	-26 385	0
Lås	0	-2 368	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-1 900	0
Ventilation	0	-10 319	0
Elinstallationer	0	-14 036	0
Tak	0	-23 513	0
Fönster	0	-9 481	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-6 238	0
	-149 000	-138 486	-100 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-2 000 000
Tvättstuga	0	-111 656	0
Balkonger/altaner	0	-3 097 376	0
	0	-3 209 032	-2 000 000
Taxebundna kostnader			
El	-158 000	-158 980	-110 000
Värme	-631 000	-603 548	-620 000
Vatten	-162 000	-150 633	-145 000
Sophämtning/renhållning	-88 000	-86 776	-87 000
Grovsopor	-10 000	-10 242	-8 000
	-1 049 000	-1 010 179	-970 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-85 000	-81 654	-76 000
Bredband	-125 000	-121 868	-80 000
	-210 000	-203 522	-156 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-88 000	-83 407	-75 000
	-88 000	-83 407	-75 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-2 815	-3 000
Medlemsinformation	0	-2 000	0
Tele- och datakommunikation	-4 000	-2 289	-1 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 027	0
Revisionsarvode extern revisor	-29 000	-9 106	-19 000
Föreningskostnader	-2 000	-2 475	-500
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-1 780	0
Förvaltningsarvode	-276 000	-255 645	-258 000
Administration	-9 000	-79 148	-6 000
Konsultarvode	0	-298 829	0
Föreningsavgifter	-2 000	0	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 230	-7 000
	-333 000	-661 344	-295 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-105 000	-98 830	-46 000
Arbetsgivaravgifter	-32 900	-31 049	-15 000
	-137 900	-129 879	-61 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-282 000	-281 562	-282 000
Maskiner	-6 000	-5 130	-23 000
Inventarier	0	0	-3 000
	-288 000	-286 692	-308 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 361 900	-5 808 958	-4 021 500
RÖRELSERESULTAT	1 145 847	-2 469 798	-672 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	8 380	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	78	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	3	0
Låneräntor	-775 000	-356 490	-520 000
Räntekostnader skattekonto	0	-4	0
Övriga räntekostnader	0	-8	0
	-775 000	-348 041	-520 000
RESULTAT	370 847	-2 817 839	-1 192 500

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se