



# 2023

## ÅRSREDOVISNING BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GLÄDJEN

BRF Glädjen  
Org.nr 746000-0974

**STORHOLMEN**  
*förvaltning*

# Innehållsförteckning

|                        |   |
|------------------------|---|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Flerårsöversikt        | 6 |
| Resultatdisposition    | 7 |

## **Ekonomi**

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| Resultaträkning                          | 8  |
| Balansräkning – Tillgångar               | 9  |
| Balansräkning – Eget kapital och skulder | 10 |
| Kassaflödesanalys                        | 11 |
| Noter                                    | 12 |
| Underskrifter                            | 17 |

## **Revisionsberättelse**

Styrelsen för BRF Glädjen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse Brf Glädjen 2023

## Allmänt om verksamheten

### Om föreningen

Bostadsrättsföreningen Glädjen ligger vid Nobeltorget i Malmö som gränsar till Sofielund, Sorgenfri, Annelund och Möllevången. En kvarts promenad från Station Triangeln och tio minuter från Station Rosengård samt tre busslinjer strax utanför dörren. Nobeltorget tillkom 1932 och föreningens fastighet byggdes 1936 av byggmästare Karl Larsson som köpte tomten av Malmö Stad. Huset är byggt i funktionalistisk stil och arkitekt var ingenjören Emil G. Ohlsson. Hela kvarteret Glädjen fick en enhetlig yttre form då Mogens Mogensen, funktionalist, lät sina fasadritningar för de tre fastigheterna på Trelleborgsgatan stå förebild för hela kvarteret.

### Lyx och gemyt ingår

I Bostadsrättsföreningen Glädjen får man mer än bara en bostadsrätt. I porten hörs varje dag musik, anpassat för årstiden och det går att sitta ned en stund i porten för att bläddra i ett magasin. Fortsätter man rakt igenom huset hamnar man på den lummiga och blomstrande innergården med ett trevligt lusthus som inbjuder till både bokläsning och möjlighet att arbeta hemifrån. Är det fint väder kan man istället slå sig ner på gräsmattan och njuta av solen. Det finns grillmöjligheter både i trädgården och på den gemensamma takterrassen. Vidare finns det en kombinerad vinkällare/lounge med individuella vinskåp och högst upp i huset finns en avslappnande relaxavdelning med bastu, jacuzzi och massagemöjlighet. Det går också bra att avnjuta en kopp kaffe i källarens fikahörna, som ligger i anslutning till tvättstugan eller varför inte ta en chokladbit från föreningens varuautomat i väntan på att tvätten blir färdig. Tvättstugan erbjuder toppmoderna maskiner, speciellt framtagna för ett mer miljövänligt tvättande, som har både expressprogram och en mängd specialprogram. Tvättstugan går även att göra om till gemensamhetslokal för mer festliga tillfällen och tillsammans med fikarum och vinkällare skapas en inbjudande mötesplats för föreningens alla medlemmar.

### Rättvisa och långsiktigt hållbara årsavgifter

Styrelsen arbetar enligt modellen långsiktigt hållbara och rättvisa avgifter. Det innebär att man ser till medlemmarnas hela boendekostnad över hela medlemstiden, från inträde till utträde. I detta åsyftas årsavgift, värdeförändring samt skatter och avgifter kopplat till boendet. Målet är att avgiften ska utvecklas jämnt över tid och endast påverkas av inflationen. Det gör vi genom att avskrivningarna ska motsvara underhållsbehovet, att amorteringsnivåer är anpassade till dessa avskrivningar och att föreningens resultat är lika stort som dess kassaflöde från verksamheten.

Nuvarande medlemmar ska inte belasta föreningens likviditet för långsiktigt underhåll i syfte att hålla nere föreningens lån idag. Konsekvensen blir ett dyrare boende idag och ett billigare boende för framtida medlemmar. Lika fel är det att nuvarande medlemmar eftersätter underhållsbehovet och inte planerar för framtida behov i syfte att hålla en låg avgift idag men med konsekvensen att det blir ett dyrare boende för framtida medlemmar.

Av den anledningen följer föreningen en långsiktig underhållsplan och tar lån för långsiktiga underhållsbehov som överstiger 3000 kr/lägenhet. Lånen amorteras på lika lång tid som livstiden på

åtgärden. Kostnaden för ränta och amortering fördelas jämt över tiden vilket innebär lägre amortering i början av perioden då räntekostnaden är som störst och vice versa.

Genom att följa denna modell kan föreningen hålla 8% lägre årsavgift över tiden. Syftet är att medlemmarna ska trivas till en låg kostnad men utan att kompromissa med underhållet av fastigheten. Det blir rättvist för medlemmarna och hållbart för förening och fastighet oavsett hur lång period man bor i huset och oberoende om man är medlem idag eller kommer att bli medlem i framtiden.

### **Föreningens registrering**

Bostadsrättsföreningen Glädjen registrerades den 30 maj 1936 hos länsstyrelsen i dåvarande Malmöhus län. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades den 30 juni 1936 och senaste stadgeändring registrerades den 1a april 2019 hos Bolagsverket.

### **Föreningens ändamål**

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter, under nyttjanderätt för obegränsad tid, samt att tillgodose gemensamma intressen och behov.

### **Föreningens medlemskap**

Föreningen är fristående och innehar medlemskap i Riksförbundet Bostadsrätterna, som är en oberoende rikstäckande service- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. Föreningen innehar även medlemskap i Fastighetsägare BID Sofielund, en organisation för samverkan mellan fastighetsägare i syfte att påverka stadsutvecklingen, med fokus på seriösa och goda boendemiljöer.

Föreningens ordförande är fullmäktigeledamot tillika styrelseledamot av Riksförbundet Bostadsrätterna.

### **Fastigheten**

Bostadsrättsföreningen Glädjen äger och förvaltar fastigheten Glädjen 6 på adressen Lantmannagatan 1/Nobeltorget 7 i Malmö. Föreningen består av 28 bostadsrättslägenheter, en uthyrningslägenhet och en lokal. Total boyta är 1440 kvm.

### **Äkta förening**

Föreningen beskattas som en äkta förening.

### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas fastighetsförsäkring.

### **Styrelsen sammansättning**

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| Joacim Lundberg  | Ordförande      |
| Sara Arildsson   | Vice ordförande |
| Emelie Olofsson  | Sekreterare     |
| Gabriel Sundberg | Ledamot         |
| Anna Olsson      | Ledamot         |
| David Weiss      | Suppleant       |
| David Fremberg   | Suppleant       |
| Juan Karlsson    | Suppleant       |

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

|              |                  |                |
|--------------|------------------|----------------|
| David Walman | Revisor          | VD, Rävisor AB |
| Morten Olsen | Revisorsuppleant | Rävisor AB     |

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

Avtal med leverantörer

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Storholmen Förvaltning |
| Fördelningsmätning    | Brunata                |
| Låssystem             | Aptus, Safeteam        |
| Kaffemaskin Topbrewer | Scanomat               |
| Trapphusstädning      | Clockrent AB           |
| TV/Bredband           | Sydantenn o. Tele AB   |
| Varuautomat           | Torebring              |

### Planerat underhåll

Föreningen följer en långsiktig underhållsplan som löper ca 50 år framåt i tiden. Nedanstående åtgärder är planerade de närmaste åren. Att de är planerade innebär inte att de är beslutade och ändringar kan ske.

### Påbörjas Åtgärd

|       |                                                                                                                            |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2023  | Nödutrymningsarmaturer på vinden                                                                                           |
| 2024  | Retuschering av trapphusmålning                                                                                            |
| 23/24 | Fortsatt arbete med byte av samtliga ventiler och packboxar till radiatorer i föreningen, samt injustering av värmesystem. |
| 2024  | Återställande av innerdörrar i trapphus                                                                                    |
| 2025  | Målning och tvättning av fasad ut mot gata                                                                                 |
| 2025  | Spolning av avloppsstammar                                                                                                 |
| 2025  | Målning av gårdsfönster                                                                                                    |
| 2025  | Ny torktumlare                                                                                                             |

### Budgeterade underhållsutgifter de närmaste åren:

|      |            |
|------|------------|
| 2023 | 50 000 kr  |
| 2024 | 300 000 kr |
| 2025 | 900 000 kr |

### Nedanstående större underhåll är utfört sedan tidigare

2023 Nödutrymningsarmaturer monterade på vinden  
2023 Dörrstängare branddörrar på vinden  
2023 Branddörr installerades till massagerum  
2022 Renovering av förrum inkl. byggnation av toalett.  
2022 Renovering och målning av lusthus  
2021 Nytt staket till grannföreningen

2020 Målning i övernattningslägenhet  
2020 Byggnation av ny tvättstuga  
2020 Byggnation av fikarum  
2018 Byte av system för fördelningsmätning av el, värme och vatten  
2017 Renovering av imkanaler i kök och badrum  
2016 Retuschering trapphus  
2016 Renovering av duschrum i övernattningslägenhet  
2015 Ny torktumlare och mangel  
2015 Renovering av värmesystem (radiator-VVX, pumpar)  
2015 Oanvänt utrymme i källaren iordningställs till vinkällare/lounge  
2015 Renovering av relaxavdelning  
2014 Fullständig takrenovering  
2014 Målning av fönster ut mot gata  
2014 Fasadtvätt mot gata  
2014 Stuprör mot gård utbytta samt gårdsgrunden målad  
2014 Byte av golv på takterrassen  
2014 Installation av brandlarm som övervakar gemensamhetsutrymmen  
2013 Målning av fönster in mot gård  
2012 Renovering av avloppsstammar  
2010 Renovering av övernattningslägenhet  
2010 Renovering av trapphusfönster mot gård  
2009 Stenläggning trädgård  
2009 Byggnation av lusthus  
2008 Installation av digital-TV  
2006 Installation av webbokning tvättstuga, relax  
2006 Byte till beröringsfria lås resterande dörrar  
2006 Nya trapphusarmaturer (ursprungsskick)  
2006 Byte av styr-/reglerutrustning i undercentral  
2005 Fasad- och balkongrenovering  
2005 Återställande av gatuportar till ursprungsskick  
2005 Byte av tvättmaskin 2 och torkskåp  
2004 Renovering av taknock och murstockar  
2004 Byte av tvättmaskin 1 med aut dosering  
2002 Byte av tappvärmväxlare  
1998 Fönsterrenovering/bullerdämpning, ut mot gata  
1996 Stambyte, el  
1996 Stambyte, tappvatten

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 31 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 31 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

### Året som gått

Under 2023 Räddningstjänsten Syd inspekterat fastigheten. Föreningen har ett väl utarbetat för att skydda de boende mot brand och olyckor varför de enda åtgärder som Räddningstjänsten hade synpunkter har åtgärdats under året: Nödutrymningsarmaturer på vinden samt byte av dörr till massagerummet.

Efter en rejäl höststorm knäcktes ett syrenträd på innergården. Nytt träd, körsbärsträd som blommar vår och vinter, kommer att planteras under våren 2024. Vi verkställer nu det beslut som togs 2021 om att köpa in ett träd för att symbolisera vårt 80-års jubileum.

2022 inledde vi arbetet med att byta ventiler och packboxar i samtliga av husets radiatorer. Detta fortsatte vi med under 2023 och kommer att avsluta med de sista 10 lägenheterna under 2024 då även en värmeinjustering är planerad.

Under året arrangerades det en sommarfest på innergården samt det uppskattade traditionsenliga julbordet i porten.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|---------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                             | 1 942       | 1 588       | 1 393       | 1 236       | 1 441       |
| Resultat efter finansiella poster           | -141        | -179        | -252        | -159        | -168        |
| Soliditet (%)                               | 56          | 57          | 58          | 59          | 55          |
| Yttre fond                                  | 544         | 488         | 436         | 384         | 332         |
| Taxeringsvärde                              | 18 469      | 18 469      | 17 380      | 17 380      | 17 380      |
| Bostadsyta kvm                              | 1 440       | 1 440       | 1 440       | 1 440       | 1 440       |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr) *    | 1 189       | 658         | 674         | 635         | 627         |
| Lån per kvm bostadsyta (kr)                 | 3 331       | 3 331       | 3 331       | 3 331       | 3 122       |
| Lån per kvm totalyta (kr)                   | 3 274       | 3 274       | 0           | 0           | 0           |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                | 4,98        | 1,59        | 0,58        | 1,08        | 0,89        |
| Belåningsgrad (%)                           | 43,62       | 43,62       | 42,55       | 40,95       | 40,48       |
| Energikostnad per kvadratmeter (kr)         | 263         | 282         | 248         | 0           | 0           |
| Sparande per kvadratmeter (kr)              | 210         | 108         | 72          | 0           | 0           |
| Räntekänslighet (%)                         | 4,34        | 5,06        | 0,00        | 0,00        | 0,00        |
| Årsavgifternas andel av rörelseintäkter (%) | 0,55        | 0,60        | 0,00        | 0,00        | 0,00        |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 440 kvm bostäder och 25 kvm lokaler vilket motsvarar 1 465 kvm.

Noll belopp betyder att ingen data på detta år.

\* Nya regler from 2023 som resulterar i att nyckeltalen beräknas på ett annat sätt än för tidigare år.

#### Förändringar i eget kapital

|                                             | <b>Insatser/<br/>Uppl.avgifter</b> | <b>Uppskrivnings-<br/>fond</b> | <b>Fond för yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>    |
|---------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 237 535                            | 6 464 455                      | 488 435                             | -67 030                        | -179 386                  | <b>6 944 009</b> |
| lanspråktagande från<br>uppskrivningsfond:  |                                    | -90 932                        |                                     | 90 932                         |                           | <b>0</b>         |
| Avsättning till fond för<br>yttre underhåll |                                    |                                | 55 407                              | -55 407                        |                           | <b>0</b>         |
| Disposition av föregående<br>års resultat:  |                                    |                                |                                     | -179 386                       | 179 386                   | <b>0</b>         |
| Årets resultat                              |                                    |                                |                                     |                                | -140 634                  | <b>-140 634</b>  |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>237 535</b>                     | <b>6 373 523</b>               | <b>543 842</b>                      | <b>-210 891</b>                | <b>-140 634</b>           | <b>6 803 375</b> |

**Förslag till behandling av redovisat resultat**

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | -210 891        |
| Årets resultat      | -140 634        |
|                     | <b>-351 525</b> |

Behandlas så att

|                                                  |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|
| Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond | 55 407          |
| lanspråktagande av yttre underhållsfond          | -154 592        |
| I ny räkning överföres                           | -252 340        |
|                                                  | <b>-351 525</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> |
|---------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 1 941 558                         | 1 588 033                         |
| Rörelseintäkter                                   |            | 58 741                            | 0                                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>2 000 299</b>                  | <b>1 588 033</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Reparationer                                      | 3          | -156 230                          | -140 367                          |
| Planerat underhåll                                |            | -154 592                          | -44 386                           |
| Fastighetsskötsel                                 | 4          | -166 757                          | -184 703                          |
| Övriga externa kostnader                          | 5          | -430 667                          | -292 054                          |
| Personalkostnader                                 | 6          | -110 690                          | -95 888                           |
| Taxebundna kostnader                              | 7          | -399 711                          | -430 207                          |
| Övriga driftkostnader                             | 8          | -194 427                          | -200 582                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -293 735                          | -293 735                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-1 906 809</b>                 | <b>-1 681 922</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>93 490</b>                     | <b>-93 889</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 201                               | 92                                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 9          | -234 327                          | -85 588                           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-234 126</b>                   | <b>-85 496</b>                    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>-140 636</b>                   | <b>-179 385</b>                   |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>-140 636</b>                   | <b>-179 385</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>-140 634</b>                   | <b>-179 386</b>                   |

| Balansräkning                                  | Not | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i> |     |                   |                   |
| Byggnad och mark                               | 10  | 10 948 271        | 10 993 905        |
| Maskiner och inventarier                       | 11  | 69 476            | 86 158            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>11 017 747</b> | <b>11 080 063</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>11 017 747</b> | <b>11 080 063</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>          |     |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                    |     | 28 398            | 0                 |
| Övriga fordringar                              | 12  | 2 870             | 2 782             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 13  | 101 234           | 80 913            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>132 502</b>    | <b>83 695</b>     |
| <i><b>Kortfristiga placeringar</b></i>         |     |                   |                   |
| Kortfristiga placeringar                       | 14  | 575 000           | 575 000           |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>          |     | <b>575 000</b>    | <b>575 000</b>    |
| <i><b>Kassa och bank</b></i>                   |     | 356 532           | 502 848           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>1 064 034</b>  | <b>1 161 543</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>12 081 781</b> | <b>12 241 606</b> |

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### **Bundet eget kapital**

|                                  |  |                  |                  |
|----------------------------------|--|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser                  |  | 41 835           | 41 835           |
| Upplåtelseavgifter               |  | 195 700          | 195 700          |
| Uppskrivningsfond                |  | 6 373 523        | 6 464 455        |
| Fond för yttre underhåll         |  | 543 842          | 488 435          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> |  | <b>7 154 900</b> | <b>7 190 425</b> |

##### **Fritt eget kapital**

|                                 |  |                 |                 |
|---------------------------------|--|-----------------|-----------------|
| Balanserat resultat             |  | -210 891        | -67 030         |
| Årets resultat                  |  | -140 634        | -179 386        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> |  | <b>-351 525</b> | <b>-246 416</b> |

#### **Summa eget kapital**

**6 803 375**      **6 944 009**

#### **Långfristiga skulder**

|                                   |  |               |               |
|-----------------------------------|--|---------------|---------------|
| Övriga långfristiga skulder       |  | 28 983        | 33 409        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |  | <b>28 983</b> | <b>33 409</b> |

#### **Kortfristiga skulder**

|                                              |        |                  |                  |
|----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut                  | 15, 16 | 4 796 069        | 4 796 069        |
| Leverantörsskulder                           |        | 157 453          | 152 183          |
| Skatteskulder                                |        | 9 844            | 5 184            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | -3 909           | -3 800           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17     | 289 966          | 314 552          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>5 249 423</b> | <b>5 264 188</b> |

#### **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**12 081 781**      **12 241 606**

## Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Den löpande verksamheten

|                                                     |          |          |
|-----------------------------------------------------|----------|----------|
| Resultat efter finansiella poster                   | -140 634 | -179 386 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 293 735  | 293 735  |
| Betald skatt                                        | -88      | -9 072   |

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

153 013 105 277

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

|                                                 |               |                |
|-------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Förändring av kundfordringar                    | -28 398       | 1              |
| Förändring av kortfristiga fordringar           | -20 322       | -21 226        |
| Förändring av leverantörsskulder                | 5 270         | 38 388         |
| Förändring av kortfristiga skulder              | -20 034       | 40 249         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b> | <b>89 529</b> | <b>162 689</b> |

### Investeringsverksamheten

|                                                  |                 |          |
|--------------------------------------------------|-----------------|----------|
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | -231 419        | 0        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>  | <b>-231 419</b> | <b>0</b> |

### Finansieringsverksamheten

|                                                  |               |          |
|--------------------------------------------------|---------------|----------|
| Inbetalda depositioner                           | -4 426        | 0        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> | <b>-4 426</b> | <b>0</b> |

### Årets kassaflöde

-146 316 162 689

### Likvida medel vid årets början

|                                     |                |                |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Likvida medel vid årets början      | 502 848        | 340 159        |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b> | <b>356 532</b> | <b>502 848</b> |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen för Brf Glädjen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Redovisning av intäkter

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

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                          |          |
|--------------------------|----------|
| Byggnadskomponenter      | 0,5-10 % |
| Maskiner och inventarier | 6,7-10 % |

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 589 kr per lägenhet.

## Not 2 Nettoomsättning

|                       | 2023             | 2022             |
|-----------------------|------------------|------------------|
| El                    | 102 972          | 69 937           |
| Kabel-TV/bredband     | 105 840          | 111 552          |
| Uppvärmning           | 190 760          | 105 120          |
| Vatten                | 40 453           | 26 550           |
| Årsavgift lokaler     | 112 296          | 98 804           |
| Årsavgift bostäder    | 1 104 306        | 947 388          |
| Övriga intäkter       | 231 562          | 165 971          |
| Lägenhet Airbnb       | 52 019           | 62 711           |
| Fastighetsskatt lokal | 1 350            | 0                |
|                       | <b>1 941 558</b> | <b>1 588 033</b> |

## Not 3 Reparationer

|                              | 2023           | 2022           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Gemensamma utrymmen          | 0              | 32 625         |
| Låsinstallationer            | 6 349          | 49 785         |
| Elinstallationer             | 92 043         | 26 818         |
| Vatten/avlopp                | 9 485          | 0              |
| Entréer, portar och trapphus | 0              | 8 671          |
| Gårdsutrymme                 | 4 000          | 0              |
| Värme                        | 42 079         | 5 309          |
| Ventilationssystem           | 0              | 17 159         |
| Övriga reparationer          | 2 274          | 0              |
|                              | <b>156 230</b> | <b>140 367</b> |

## Not 4 Fastighetsskötsel

|                        | 2023           | 2022           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Besiktning och service | 84 880         | 70 684         |
| Snöskottning           | 1 235          | 0              |
| Städning               | 44 713         | 37 024         |
| Trädgårdsarbete        | 16 492         | 10 681         |
| Övrigt                 | 19 437         | 66 314         |
|                        | <b>166 757</b> | <b>184 703</b> |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                              | <b>2023</b>    | <b>2022</b>    |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Revisionsarvoden             | 14 000         | 14 000         |
| Övriga förvaltningskostnader | 158 013        | 83 813         |
| Arvode Ekonomisk förvaltning | 42 614         | 40 472         |
| Arvode uppdrag/utredningar   | 52 424         | 25 982         |
| Arvode Storholmen Direkt     | 7 492          | 7 082          |
| Leasingkostnader             | 156 124        | 120 706        |
|                              | <b>430 667</b> | <b>292 055</b> |

**Not 6 Personalkostnader**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

|                  | <b>2023</b>    | <b>2022</b>   |
|------------------|----------------|---------------|
| Sociala avgifter | 26 165         | 12 588        |
| Styrelsearvoden  | 84 525         | 83 300        |
|                  | <b>110 690</b> | <b>95 888</b> |

**Not 7 Taxebundna kostnader**

|              | <b>2023</b>    | <b>2022</b>    |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 153 993        | 211 265        |
| Sophämtning  | 14 985         | 16 546         |
| Uppvärmning  | 139 074        | 134 589        |
| Vatten       | 91 659         | 67 807         |
|              | <b>399 711</b> | <b>430 207</b> |

**Not 8 Övriga driftkostnader**

|                      | <b>2023</b>    | <b>2022</b>    |
|----------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkring | 30 058         | 27 034         |
| Fastighetsskatt      | 51 401         | 45 636         |
| Kabel-TV/Bredband    | 112 968        | 127 912        |
|                      | <b>194 427</b> | <b>200 582</b> |

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                     | <b>2023</b>    | <b>2022</b>   |
|-----------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 234 327        | 85 588        |
|                                                     | <b>234 327</b> | <b>85 588</b> |

## Not 10 Byggnad och mark

|                                                 | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 16 817 320        | 16 817 320        |
| Inköp                                           | 231 419           | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>17 048 739</b> | <b>16 817 320</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -5 823 414        | -5 546 359        |
| Årets avskrivningar                             | -277 053          | -277 055          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-6 100 467</b> | <b>-5 823 414</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>10 948 272</b> | <b>10 993 906</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 11 615 000        | 11 615 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 6 854 000         | 6 854 000         |
|                                                 | <b>18 469 000</b> | <b>18 469 000</b> |

Uppskrivning av fastighetens värde gjordes år 2014. Årets avskrivningar på uppskrivet belopp uppgår till 90.932 kr, oavskrivet belopp uppgår till 6 464 455 kr.

## Not 11 Maskiner och inventarier

|                                                 | 2023-12-31      | 2022-12-31      |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 234 543         | 234 543         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>234 543</b>  | <b>234 543</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -148 385        | -131 705        |
| Årets avskrivningar                             | -16 682         | -16 680         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-165 067</b> | <b>-148 385</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>69 476</b>   | <b>86 158</b>   |

## Not 12 Övriga fordringar

|             | 2023-12-31   | 2022-12-31   |
|-------------|--------------|--------------|
| Skattekonto | 2 870        | 2 782        |
|             | <b>2 870</b> | <b>2 782</b> |

## Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                                     | 2023-12-31     | 2022-12-31    |
|-----------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Försäkringspremie                                   | 10 437         | 9 185         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 90 798         | 71 728        |
|                                                     | <b>101 235</b> | <b>80 913</b> |

#### Not 14 Kortfristiga placeringar

|                           | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Kortfristiga placeringar* | 575 000        | 575 000        |
|                           | <b>575 000</b> | <b>575 000</b> |

\* Avser lokal 5

#### Not 15 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare                           | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2023-12-31 | Lånebelopp<br>2022-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SEB                                  |                |                           | 0                        | 1 370 650                |
| SEB                                  |                |                           | 0                        | 1 451 669                |
| SEB                                  |                |                           | 0                        | 298 750                  |
| SEB                                  |                |                           | 0                        | 500 000                  |
| SEB                                  |                |                           | 0                        | 575 000                  |
| SEB                                  |                |                           | 0                        | 300 000                  |
| SEB                                  |                |                           | 0                        | 300 000                  |
| SBAB                                 | 4,98           | 2024-06-24                | 1 600 000                | 0                        |
| SBAB                                 | 4,98           | 2024-06-24                | 1 600 000                | 0                        |
| SBAB                                 | 4,98           | 2024-06-24                | 1 596 069                | 0                        |
|                                      |                |                           | <b>4 796 069</b>         | <b>4 796 069</b>         |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | 0                        | 0                        |

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

#### Not 16 Ställda säkerheter

|                      | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|----------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning | 4 997 000        | 4 997 000        |
|                      | <b>4 997 000</b> | <b>4 997 000</b> |

#### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                        | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| El                                     |                | 6 650          |
| Förutbetalda avgifter och hyror        | 110 384        | 148 023        |
| Löner                                  | 84 525         | 84 525         |
| Sociala avgifter                       | 26 350         | 26 350         |
| Uppvärmning                            | 32 468         | 23 232         |
| Utgiftsräntor                          | 39             | 5 772          |
| Revisionsarvode                        | 20 000         | 20 000         |
| Övriga upplupna kostnader och intäkter | 16 201         | 0              |
|                                        | <b>289 967</b> | <b>314 552</b> |

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Malmö 2023

Joacim Lundberg  
Ordförande

Emelie Olofsson  
Styrelseledamot

Anna Olsson  
Styrelseledamot

Sara Arildsson  
Styrelseledamot

Gabriel Sundberg  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

David Walman  
Revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

|                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Sara Margaretha Arildsson (SSN-validerad)</b><br/><b>Styrelseledamot</b><br/>Serienummer: ee5c85b69b838d[...]167955254feb3<br/>IP: 31.170.xxx.xxx<br/>2024-04-24 17:05:45 UTC</p>    | <p><b>Pål Joacim Lundberg (SSN-validerad)</b><br/><b>Styrelseledamot</b><br/>Serienummer: 57677bd4d5df49[...]44e7f8f064a2e<br/>IP: 31.170.xxx.xxx<br/>2024-04-25 16:29:38 UTC</p>         |
| <p><b>GABRIEL SUNDBERG (SSN-validerad)</b><br/><b>Styrelseledamot</b><br/>Serienummer: 31f5cb9ad30cc1[...]15ee46839e63e<br/>IP: 37.221.xxx.xxx<br/>2024-04-26 16:33:33 UTC</p>             | <p><b>EMELIE OLOFSSON (SSN-validerad)</b><br/><b>Styrelseledamot</b><br/>Serienummer: 226eec3f60319c[...]1f8e04872b59f<br/>IP: 188.66.xxx.xxx<br/>2024-04-29 06:58:44 UTC</p>             |
| <p><b>ANNA GRETA REBECKA OLSSON (SSN-validerad)</b><br/><b>Styrelseledamot</b><br/>Serienummer: 194af18db3726f[...]b1f71e968061c<br/>IP: 37.247.xxx.xxx<br/>2024-05-03 08:09:30 UTC</p>  | <p><b>David Oskar Petter Walman (SSN-validerad)</b><br/><b>Extern Revisor</b><br/>Serienummer: 959ccb6f067db7[...]51d35f6a6e7a7<br/>IP: 83.227.xxx.xxx<br/>2024-05-06 21:05:22 UTC</p>  |

Penneo dokumentnyckel: ENEI4-ZDA26-JTBCY-426OZ-QJMB-8ETN6

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

**Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet**

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

# REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Glädjen  
746000-0974**

## **Rapport om årsredovisningen**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Glädjen för år 2023.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 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.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Glädjen för år 2023.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### *Uttalanden*

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

Rävisor AB  
David Walman  
Revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**David Oskar Petter Walman (SSN-validerad)**

**Extern Revisor**

Serienummer: 959ccb6f067db7[...]51d35f6a6e7a7

IP: 83.227.xxx.xxx

2024-04-24 21:27:11 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**