



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Glädjen i Viksjö

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Glädjen i Viksjö med säte i Järfälla org.nr. 769624-7753 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Järfälla kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

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

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ove Svensson	Ordförande	2013-07-04
Marie Neman	Ledamot	2014-05-18
Charlotta Ståhlberg	Ledamot	2021-11-01
Marcus Bengtsberg	Ledamot	2017-07-19
Suzanne Hansson	Ledamot	2024-05-30
Bengt Karlson	Suppleant	2023-11-23



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marcus Bengtsberg och Charlotta Ståhlberg, ledamöter och Bengt Karlson, suppleant.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

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

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

Valberedning har varit: Robert Söderkvist (sammankallande), Fredrik Hödl, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 8 % 2024-01-01.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-24.

Händelser under året 2024

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret 2024 hållit 11 protokollförda sammanträden.

Deltagande vid bokslut.

Deltagande vid budgetmöte.

Deltagande vid fastställande av budget för 2025.

Deltagande vid driftmöte med HSB.

Deltagit vid Underhållstillsyn av föreningens fastigheter.

Delat ut nyhetsbrev - Glädjebrevet.

Planerat och inköpt material inför föreningens städ och fixardagar.

Genomfört utbildning av ladd stolparna.

Ombyggnad och underhåll

Nya filter till boendes fläktar beställda och levererade.

Genomfört taktillsyn.

Bytt ut 4 sidopaneler på fastigheterna F2-8 & F10-20.

Löpande underhåll av hyreslägenheter.

Genomfört underhållsservice i tvättstugorna.

Löpande underhåll föreningslokal och tvättstugor.

Bytt ut en dörr i föreningslokalen.

Uppgraderat Wifi kopplingen till föreningens ladd stolpar.

Satt upp nya informationsskyltar i föreningens 2 miljöhus.

Styrelsens kommentar

En del av föreningens stora kostnader kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt agerande. När vi tillsammans hjälps åt att genomföra större projekt på städ och fixardagarna höst och vår innebär betydliga kostnadsbesparingar då vi tillsammans

arbetat för att åtgärda de uppdrag som inkommit till städdagarna. Alla föreningens kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften samt hyresintäkter. Lägre kostnader påverkar avgiften.

Framtida underhåll

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

Planerade underhåll och investeringar

År 2025 Åtgärd

Underhåll byte av takpapp 2 lag på föreningens miljöhus och föreningslokal.

Åtgärder efter Radonmätning i de lägenheter där behov funnits.

OVK planering intagit offerter för 2025.

Kontakt med leverantör för gemensamt inköp av bredband.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 153 och under året har det tillkommit 12 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 152.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	133	39	114	123	106
Skuldsättning, kr/kvm	2 772	3 026	3 101	3 124	3 066
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 946	3 217	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	33	34	36	23	18
Årsavgifter, kr/kvm	568	525	477	470	456
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	78	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	664	628	598	569	564
Nettoomsättning, tkr	6 172	5 649	5 564	5 292	5 243
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 490	-1 338	-771	-872	-1 074
Soliditet, %	79	77	76	76	76

Definitioner av nyckeltal se Not 1.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader samt ökande räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 168 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 133 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 5 % 2025-01-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	104 280 000	0	696 000	104 976 000
Upplåtelseavgifter, kr	5 960 000	0	1 094 000	7 054 000
Underhållsfond, kr	4 130 826	0	-504 666	3 626 160
S:a bundet eget kapital, kr	114 370 826	0	1 285 334	115 656 160
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-12 245 084	-1 338 126	504 666	-13 078 543
Årets resultat, kr	-1 338 126	1 338 126	-1 490 088	-1 490 088
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-13 583 210	0	-985 422	-14 568 631
S:a eget kapital, kr	100 787 616	0	299 912	101 087 529

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 860 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 364 666 kr, Årets förändring inkluderar även 2023 års beslutad reservation och ianspråktagande av underhållsfonden med reservation till underhållsfond med 605 000 kr och ianspråktagande med 506 321 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	-13 681 888
Årets resultat, kr	-1 490 088
Reservation till underhållsfond, kr	-255 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	858 345
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-14 568 631

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-14 568 631
------------------------------------	--------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 171 713	5 648 831
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	192 225
Summa Rörelseintäkter		6 171 713	5 841 056
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 409 287	-4 271 362
Övriga externa kostnader	Not 5	-377 190	-540 894
Personalkostnader	Not 6	-265 756	-247 685
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 865 502	-1 493 123
Summa Rörelsekostnader		-6 917 736	-6 553 064
Rörelseresultat		-746 024	-712 008
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	5 384	3 038
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-749 448	-629 156
Summa Finansiella poster		-744 064	-626 118
Resultat efter finansiella poster		-1 490 088	-1 338 126
Resultat före skatt		-1 490 088	-1 338 126
Årets resultat		-1 490 088	-1 338 126



BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	124 601 530	126 467 032
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		124 601 530	126 467 032
Summa Anläggningstillgångar		124 601 530	126 467 032
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		34 195	2 011
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 395 935	2 898 977
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	205 456	96 732
Summa Kortfristiga fordringar		2 635 585	2 997 720
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	738 266	738 266
Summa Kassa och bank		738 266	738 266
Summa Omsättningstillgångar		3 373 851	3 735 985
Summa Tillgångar		127 975 381	130 203 018

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	112 030 000	110 240 000
Fond för yttre underhåll	3 626 160	4 130 826
Summa Bundet eget kapital	115 656 160	114 370 826
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-13 078 543	-12 245 084
Årets resultat	-1 490 088	-1 338 126
Summa Ansamlad förlust	-14 568 631	-13 583 209
Summa Eget kapital	101 087 529	100 787 617

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1417 625 000	12 325 000
Summa Långfristiga skulder	17 625 000	12 325 000
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	8 150 000	15 820 000
Leverantörsskulder	143 598	275 951
Skatteskulder	139 741	119 911
Övriga kortfristiga skulder	Not 15221 444	254 870
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16608 069	619 669
Summa Kortfristiga skulder	9 262 852	17 090 401
Summa Skulder	26 887 852	29 415 401
Summa Eget kapital och skulder	127 975 381	130 203 018



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-746 024	-712 008
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 865 502	1 493 123
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 865 502	1 493 123
Erhållen ränta	5 384	3 038
Erlagd ränta	-761 424	-622 304
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	363 438	161 850
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-50 112	36 500
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-145 573	-23 273
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-195 684	13 228
Kassaflöde från den löpande verksamheten	167 754	175 078
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Investering i fastigheten	0	-2 780 727
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-2 780 727
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	1 790 000	5 160 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 370 000	-697 700
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-580 000	4 462 300
Årets kassaflöde	-412 246	1 856 651
Likvida medel vid årets början	3 463 356	1 606 706
Likvida medel vid årets slut	3 051 110	3 463 356

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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

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

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 970 702	4 535 606
	Hyror bostäder	579 642	673 227
	Hyror garage och parkeringsplatser	492 891	518 730
	Hyror förbrukningsbaserad	48 538	0
	Övriga primära intäkter	102 548	40 179
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 194 321	5 767 742
	Avgiftsbortfall	0	-118 911
	Hyresbortfall	-22 608	0
	<i>Summa</i>	-22 608	-118 911
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 171 713	5 648 831

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	119 220
	Övriga sekundära intäkter	0	73 005
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	192 225
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-403 507	-773 189
	Snö och halk-bekämpning	-211 592	-220 994
	Reparationer	-639 594	-488 389
	Planerat underhåll	-858 345	-211 466
	Försäkringsskador	-155 812	-421 532
	El	-276 842	-298 560
	Vatten	-25 610	-21 584
	Sophämtning	-256 778	-270 925
	Fastighetsförsäkring	-204 104	-201 624
	Kabel-TV och bredband	-22 715	-18 356
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 035 457	-1 015 472
	Förvaltningsavtalskostnader	-318 932	-329 271
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 409 287	-4 271 362
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-340	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-137 527	-164 217
	Administrationskostnader	-54 968	-45 898
	Extern revision	-26 000	-24 750
	Medlemsavgifter	-8 150	-8 150
	Föreningsverksamhet	-3 150	-22 705
	Övriga förvaltningskostnader	-147 055	-275 174
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-377 190	-540 894
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Övriga arvoden	-203 900	-189 100
	Sociala avgifter	-57 856	-54 585
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-265 756	-247 685

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 496	623
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 888	2 415
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	5 384	3 038
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-748 609	-628 566
	Övriga räntekostnader	-839	-590
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-749 448	-629 156
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	73 317 107	69 251 380
	Ingående anskaffningsvärde mark	60 167 179	60 167 179
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	5 638 005	5 638 005
	Årets investeringar	0	4 065 727
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	139 122 291	139 122 291
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 655 258	-11 162 135
	Årets avskrivningar	-1 865 502	-1 493 123
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-14 520 761	-12 655 258
	<i>Utgående redovisat värde</i>	124 601 530	126 467 032
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	104 501 000	83 184 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	89 760 000	63 250 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	194 261 000	146 434 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	30 050 600	30 050 600
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	30 050 600	30 050 600

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	0	1 285 000
Omklassificering till byggnad	0	-1 285 000
<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	0

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	2 312 845	2 725 091
Övriga fordringar	83 090	173 886
<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 395 935	2 898 977

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	205 456	96 732
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	205 456	96 732

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handelsbanken	738 266	738 266
<i>Summa Kassa och bank</i>	738 266	738 266

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,7%	2026-06-01	9 150 000	100 000
Stadshypotek AB	0,47%	2025-09-01	2 710 000	40 000
Stadshypotek AB	1,07%	2025-01-30	850 000	40 000
Stadshypotek AB	3,0%	2027-06-01	8 765 000	190 000
Stadshypotek AB	3,37%	2025-03-03	4 300 000	0
			25 775 000	370 000

Långfristig del	17 625 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	290 000
Lån som ska konverteras inom ett år	7 860 000
Kortfristig del	8 150 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	370 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 480 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,98%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	9 728	9 584
	Inre fond	191 399	228 819
	Övriga kortfristiga skulder	20 317	16 467
	<i>Summa Övriga skulder</i>	221 444	254 870
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	520 640	476 181
	Upplupna räntekostnader	12 636	24 612
	Övriga upplupna kostnader	74 793	118 876
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	608 069	619 669

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Glädjen i Viksjö, org.nr. 769624-7753

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Glädjen i Viksjö för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Glädjen i Viksjö för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Maria Hödl
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Glädjen i Viksjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OVE SVENSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 10:16:23



CHARLOTTA STÅHLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 09:19:32



MARCUS BENGTSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 09:17:10



MARIE NEMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 10:28:42



SUZANNE HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 13:22:28



MARIA HÖDL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 19:37:06



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 09:33:09



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Glädjen i Viksjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIA HÖDL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 19:37:56



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 09:32:49



HSB – där möjligheterna bor

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 föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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