

# Årsredovisning 2021

**BRF Glädjen**



# Innehållsförteckning

|                                          |           |
|------------------------------------------|-----------|
| Förvaltningsberättelse                   | 1         |
| Förändring av likvida medel              | 5         |
| Flerårsöversikt                          | 6         |
| Resultatdisposition                      | 6         |
| <b>Ekonomi</b>                           | <b>7</b>  |
| Resultaträkning                          | 7         |
| Balansräkning - Tillgångar               | 8         |
| Balansräkning - Eget kapital och skulder | 9         |
| Noter                                    | 10        |
| Underskrifter                            | 15        |
| <b>Revisionsberättelse</b>               | <b>16</b> |

Styrelsen för BRF Glädjen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

#### Om föreningen

Bostadsrättsföreningen Glädjen ligger vid Nobeltorget, i Norra Sofielund. Området gränsar till Annelund, Sorgenfri och Möllevången. En kvarts promenad från Station Triangeln och fem minuter från Station Rosengård samt tre busslinjer strax utanför dörren. Nobeltorget tillkom 1932 och föreningens fastighet bebyggdes 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 tre fastigheter 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 massage. Det går också bra att avnjuta en kopp kaffe i källarens fikarum, 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 jämt 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. Lånen amorteras på lika lång tid som livstiden på åtgärden. Kostnaden för ränta och amortering fördelas jämnt 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 jämfört med tidigare. 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.

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 28 september 2018 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 även styrelseledamot i Riksförbundet Bostadsrätterna.

#### **Fastigheten**

Bostadsrättsföreningen Glädjen äger och förvaltar fastigheten Glädjen 6 på adressen Lantmannagatan 1 - Nobeltorget 7 i Malmö. Föreningen har en total yta om 1440 kvm och består av 29 bostadsrättslägenheter samt en hyreslokal.

#### **Äkta förening**

Föreningen beskattas som en äkta förening.

#### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Dina Försäkringar.

#### **Styrelsens sammansättning**

|                      |                 |
|----------------------|-----------------|
| Joacim Lundberg      | Ordförande      |
| Henric Lindau        | Vice ordförande |
| Ida Andersson        | Sekreterare     |
| Christoffer Apell    | Ledamot         |
| Nicolina Barchan     | Ledamot         |
| Sara Arildsson       | Suppleant       |
| Christina Liljenberg | Suppleant       |
| Anna Olsson          | Suppleant       |

#### **Firmateckning**

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna.

9

**Revisorer**

Lena Svahn  
Jörgen Persson

Auktoriserad revisor  
Revisorssuppleant

Lena Svahn Revisionsbyrå AB  
Internrevisor, lägenhet 18

**Föregående föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-11.

**Avtal med leverantörer**

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Storholmen Förvaltning |
| Fördelningsmätning    | Minol AB               |
| Trapphusstädning      | Clockrent AB           |
| TV/Bredband           | Sydantenn o. Tele AB   |

**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**

|      |                                                                                                       |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2022 | Målning av lusthus                                                                                    |
| 2022 | Retuschering av trapphusmålning                                                                       |
| 2022 | Byte av samtliga ventiler och packboxar till radiatorer i föreningen, samt injustering av värmesystem |
| 2023 | Återställande av innerdörrar i trapphus                                                               |
| 2023 | Spolning av avloppsstammar                                                                            |
| 2024 | Målning av gårdsfönster                                                                               |
| 2024 | Målning och tvättning av fasad ut mot gata                                                            |
| 2025 | Ny torktumlare                                                                                        |
| 2026 | Ny mangel                                                                                             |

**Budgeterade underhållsutgifter de närmaste åren:**

|      |            |
|------|------------|
| 2022 | 300 000 kr |
| 2023 | 400 000 kr |
| 2024 | 250 000 kr |
| 2025 | 45 000 kr  |
| 2026 | 20 000 kr  |

**Nedanstående större underhåll är utfört sedan tidigare**

2021 Nytt staket till grannfastigheten  
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

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 tappvärmeväxlare  
1998 Fönsterrenovering/bullerdämpning, ut mot gata  
1996 Stambyte, el  
1996 Stambyte, tappvatten

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 31 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 32 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

#### **Året som gått**

Under året som gått har föreningen rivit och byggt nytt staket till en av våra grannföreningar.

Under 2021 påverkades Glädjen ekonomiskt av covid-19 genom att avgiftsintäkter på ca 60 000 kr uteblev. Under 2020 led vi samma förlust. På grund av det höjdes avgiften tillfälligt med 8% under sex månader och vid årsskiftet återgick vi till normal nivå. Föreningen har under året även justerat avgiften för el, värme samt kall- och varmvatten för att möta de faktiska kostnaderna.

På grund av covid-19 har två punkter av det planerade underhållet för 2021 flyttats fram ett år; renovering och målning av lusthus samt retuscherings av trapphusmålning.

Under hösten 2021 fyllde föreningen och huset 85 år, vilket firades med 85-årskalas och beslut om att plantera ett jubileumsträd på innergården.

| <b>Förändring av likvida medel</b>                 | <b>2021</b>      | <b>2020</b>       |
|----------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Likvida medel vid årets början</b>              | <b>156 517</b>   | <b>1 769 547</b>  |
| <b>Inbetalningar</b>                               |                  |                   |
| Rörelseintäkter                                    | 1 392 673        | 1 236 327         |
| Finansiella intäkter                               | 72               | 58                |
| Minskning av kortfristiga fordringar               | 6 469            | 17 759            |
| Ökning av kortfristiga skulder                     | 91 755           | 0                 |
| Ökning av långfristiga skulder/upptagande nytt lån | 0                | 300 000           |
| Justering IMD moms                                 | 43 390           | 0                 |
|                                                    | <b>1 534 359</b> | <b>1 554 144</b>  |
| <b>Utbetalningar</b>                               |                  |                   |
| Rörelsekostnader exkl. avskrivningar               | 1 322 900        | 1 077 047         |
| Finansiella kostnader                              | 27 816           | 52 189            |
| Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder        | 0                | 734 385           |
| Utbetalning depositioner                           | 0                | 17 000            |
| Minskning av kortfristiga skulder                  | 0                | 1 286 553         |
|                                                    | <b>1 350 716</b> | <b>3 167 174</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                | <b>340 160</b>   | <b>156 517</b>    |
| <b>Årets förändring av likvida medel</b>           | <b>183 643</b>   | <b>-1 613 030</b> |

9/

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>           | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
|----------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                        | 1 393       | 1 236       | 1 441       | 1 493       | 1 333       |
| Resultat efter finansiella poster      | -252        | -159        | -168        | 38          | 13          |
| Soliditet (%)                          | 58          | 59          | 55          | 61          | 61          |
| Yttre fond                             | 436         | 384         | 332         | 296         | 260         |
| Taxeringsvärde                         | 17 380      | 17 380      | 17 380      | 12 088      | 12 088      |
| Bostadsyta kvm                         | 1 440       | 1 440       | 1 440       | 1 440       | 1 440       |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr) | 674         | 635         | 627         | 616         | 585         |
| Lån per kvm bostadsyta (kr)            | 3 331       | 3 331       | 3 122       | 3 122       | 3 261       |
| Genomsnittlig skuldränta (%)           | 0,58        | 1,08        | 0,89        | 0,89        | 0,85        |
| Belåningsgrad (%)                      | 42,55       | 40,95       | 40,48       | 39,54       | 41,14       |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 440 kvm bostäder

Soliditet % definieras som: justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

#### Förändring av eget kapital

|                                             | Insatser/<br>Uppl.avgifter | Uppskrivnings-<br>fond | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt           |
|---------------------------------------------|----------------------------|------------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 237 535                    | 6 646 319              | 384 155                     | 265 635                | -158 543          | 7 375 101        |
| Avsättning till fond för<br>yttre underhåll |                            |                        | 52 140                      | -52 140                |                   | 0                |
| Uppskrivningsfond                           |                            | -90 932                |                             | 90 932                 |                   | 0                |
| Disposition av föregående<br>års resultat:  |                            |                        |                             | -158 543               | 158 543           | 0                |
| Årets resultat                              |                            |                        |                             |                        | -251 706          | -251 706         |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>237 535</b>             | <b>6 555 387</b>       | <b>436 295</b>              | <b>145 884</b>         | <b>-251 706</b>   | <b>7 123 395</b> |

#### Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | 145 884         |
| Årets resultat      | -251 706        |
|                     | <b>-105 822</b> |

Behandlas så att

|                                                  |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|
| Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond | 52 140          |
| I ny räkning överföres                           | -157 962        |
|                                                  | <b>-105 822</b> |

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

N

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2021-01-01<br/>-2021-12-31</b> | <b>2020-01-01<br/>-2020-12-31</b> |
|---------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 1 392 673                         | 1 236 327                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>1 392 673</b>                  | <b>1 236 327</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Reparationer                                      | 3          | -115 831                          | -112 511                          |
| Planerat underhåll                                |            | -62 946                           | -87 028                           |
| Fastighetsskötsel                                 | 4          | -175 156                          | -171 352                          |
| Övriga externa kostnader                          | 5          | -293 653                          | -202 536                          |
| Personalkostnader                                 | 6          | -101 751                          | -109 169                          |
| Taxebundna kostnader                              | 7          | -376 940                          | -218 718                          |
| Övriga driftkostnader                             | 8          | -196 623                          | -175 733                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -293 735                          | -265 692                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-1 616 635</b>                 | <b>-1 342 739</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>-223 962</b>                   | <b>-106 412</b>                   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 72                                | 58                                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 9          | -27 816                           | -52 189                           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-27 744</b>                    | <b>-52 131</b>                    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>-251 706</b>                   | <b>-158 543</b>                   |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>-251 706</b>                   | <b>-158 543</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>-251 706</b>                   | <b>-158 543</b>                   |

9

| Balansräkning                                  | Not | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i> |     |                   |                   |
| Byggnad och mark                               | 10  | 11 270 961        | 11 591 404        |
| Maskiner och inventarier                       | 11  | 102 838           | 119 520           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>11 373 799</b> | <b>11 710 924</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>11 373 799</b> | <b>11 710 924</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>          |     |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                    |     | 1                 | 3 136             |
| Övriga fordringar                              | 12  | 2 763             | 511               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 13  | 59 687            | 65 272            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>62 451</b>     | <b>68 919</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>                   |     | 340 159           | 156 516           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>977 610</b>    | <b>800 435</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>12 351 409</b> | <b>12 511 359</b> |

✓

| Balansräkning                                | Not    | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 41 835            | 41 835            |
| Upplåtelseavgifter                           |        | 195 700           | 195 700           |
| Uppskrivningsfond                            |        | 6 555 387         | 6 646 319         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 436 295           | 384 155           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>7 229 217</b>  | <b>7 268 009</b>  |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | 145 884           | 265 635           |
| Årets resultat                               |        | -251 706          | -158 543          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-105 822</b>   | <b>107 092</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>7 123 395</b>  | <b>7 375 101</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15, 16 | 0                 | 1 373 750         |
| Övriga långfristiga skulder                  |        | 33 409            | 33 409            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>33 409</b>     | <b>1 407 159</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15, 16 | 4 796 069         | 3 422 319         |
| Leverantörsskulder                           |        | 113 795           | 118 178           |
| Skatteskulder                                |        | 10 738            | 14 673            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 12 229            | -7 728            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17     | 261 774           | 181 657           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>5 194 605</b>  | <b>3 729 099</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>12 351 409</b> | <b>12 511 359</b> |

9

## 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 1 459 kr per lägenhet.

9

**Not 2 Nettoomsättning**

|                    | 2021             | 2020             |
|--------------------|------------------|------------------|
| El                 | 57 449           | 30 508           |
| Hyror bostäder     | 23 342           | 25 464           |
| Kabel-TV/bredband  | 111 552          | 104 496          |
| Uppvärmning        | 81 200           | 32 186           |
| Vatten             | 10 246           | -4 273           |
| Årsavgift lokaler  | 88 532           | 98 256           |
| Årsavgift bostäder | 970 518          | 914 916          |
| Övriga intäkter    | 15 291           | -3 315           |
| Lägenhet Airbnb    | 34 543           | 38 088           |
|                    | <b>1 392 673</b> | <b>1 236 326</b> |

**Not 3 Reparationer**

|                                    | 2021           | 2020           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Gemensamma utrymmen                | 3 125          | 0              |
| Låsinstallationer                  | 25 912         | 22 712         |
| Elinstallationer                   | 72 737         | 5 602          |
| Vatten/avlopp                      | 1 213          | 2 188          |
| Värme                              | 3 680          | 31 791         |
| Ventilationssystem                 | 1 445          | 5 008          |
| Tele-, TV-, Portteleinstallationer | 0              | 20 640         |
| Övriga reparationer                | 7 719          | 24 570         |
|                                    | <b>115 831</b> | <b>112 511</b> |

**Not 4 Fastighetsskötsel**

|                        | 2021           | 2020           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Besiktning och service | 62 039         | 80 877         |
| Fastighetsskötsel      | 21 750         | 0              |
| Snöskottning           | 5 874          | 0              |
| Städning               | 41 776         | 37 923         |
| Trädgårdsarbete        | 11 722         | 10 038         |
| Övrigt                 | 31 995         | 42 514         |
|                        | <b>175 156</b> | <b>171 352</b> |

9

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                              | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial         | 1 429          | 1 525          |
| Revisionsarvoden             | 14 000         | 13 750         |
| Övriga förvaltningskostnader | 58 257         | 10 948         |
| Arvode Ekonomisk förvaltning | 38 987         | 37 596         |
| Arvode uppdrag/utredningar   | 40 162         | 28 715         |
| Arvode Storholmen Direkt     | 6 827          | 6 584          |
| Leasingkostnader             | 133 991        | 103 419        |
|                              | <b>293 653</b> | <b>202 537</b> |

**Not 6 Personalkostnader**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

|                  | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|------------------|----------------|----------------|
| Sociala avgifter | 30 398         | 25 762         |
| Styrelsearvoden  | 71 353         | 83 407         |
|                  | <b>101 751</b> | <b>109 169</b> |

**Not 7 Taxebundna kostnader**

|              | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 149 007        | 95 878         |
| Sophämtning  | 13 202         | 15 441         |
| Uppvärmning  | 141 222        | 54 718         |
| Vatten       | 73 509         | 52 681         |
|              | <b>376 940</b> | <b>218 718</b> |

**Not 8 Övriga driftkostnader**

|                      | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|----------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkring | 25 581         | 35 017         |
| Fastighetsskatt      | 44 001         | 46 492         |
| Kabel-TV/Bredband    | 127 041        | 94 224         |
|                      | <b>196 623</b> | <b>175 733</b> |

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                     | <b>2021</b>   | <b>2020</b>   |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 27 816        | 52 189        |
|                                                     | <b>27 816</b> | <b>52 189</b> |

9

**Not 10 Byggnad och mark**

|                                                 | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 16 860 710        | 16 126 325        |
| Inköp                                           | -43 390           | 734 385           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>16 817 320</b> | <b>16 860 710</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -5 269 306        | -5 020 294        |
| Årets avskrivningar                             | -277 053          | -249 012          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-5 546 359</b> | <b>-5 269 306</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>11 270 961</b> | <b>11 591 404</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 10 126 000        | 10 126 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 7 254 000         | 7 254 000         |
|                                                 | <b>17 380 000</b> | <b>17 380 000</b> |

Uppskrivning av fastighetens värde gjordes år 2014. Årets avskrivning på uppskrivet belopp uppgår till 90.932 kr, oavskrivet belopp uppgår till 6.555.387 kr.

**Not 11 Maskiner och inventarier**

|                                                 | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 234 543           | 234 543           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>234 543</b>    | <b>234 543</b>    |
| Ingående avskrivningar                          | -115 023          | -98 343           |
| Årets avskrivningar                             | -16 682           | -16 680           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-131 705</b>   | <b>-115 023</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>102 838</b>    | <b>119 520</b>    |

**Not 12 Övriga fordringar**

|             | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|-------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 2 763             | 511               |
|             | <b>2 763</b>      | <b>511</b>        |

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                     | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Försäkringspremie                                   | 8 665             | 8 252             |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 51 022            | 57 020            |
|                                                     | <b>59 687</b>     | <b>65 272</b>     |

9

**Not 14 Kortfristiga placeringar**

|                           | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|---------------------------|----------------|----------------|
| 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>2021-12-31 | Lånebelopp<br>2020-12-31 |
|------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SEB        | 0,65           | 2022-10-28                | 1 370 650                | 1 370 650                |
| SEB        | 0,60           | 2022-04-28                | 1 451 669                | 1 451 669                |
| SEB        | 0,62           | 2022-12-28                | 298 750                  | 298 750                  |
| SEB        | 0,74           | 2022-06-28                | 500 000                  | 500 000                  |
| SEB        | 0,69           | 2022-09-28                | 575 000                  | 575 000                  |
| SEB        | 0,62           | 2022-12-28                | 300 000                  | 300 000                  |
| SEB        | 0,87           | 2022-08-28                | 300 000                  | 300 000                  |
|            |                |                           | <b>4 796 069</b>         | <b>4 796 069</b>         |

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**

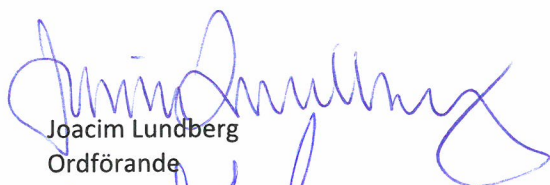
|                      | 2021-12-31       | 2020-12-31       |
|----------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning | 4 997 000        | 4 997 000        |
|                      | <b>4 997 000</b> | <b>4 997 000</b> |

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

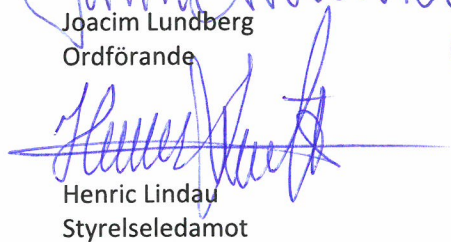
|                                        | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| El                                     | 25 939         | 7 371          |
| Förutbetalda avgifter och hyror        | 63 454         | 85 244         |
| Löner                                  | 84 525         | 29 704         |
| Sociala avgifter                       | 39 730         | 9 332          |
| Uppvärmning                            | 27 083         | 22 252         |
| Utgiftsräntor                          | 1 043          | 7 755          |
| Övriga upplupna kostnader och intäkter | 20 000         | 20 000         |
|                                        | <b>261 774</b> | <b>181 658</b> |

✓

Malmö 2022 - 03-30



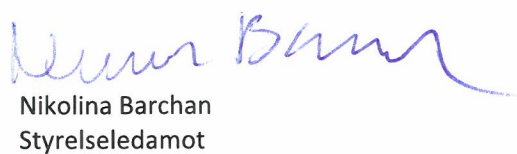
Joacim Lundberg  
Ordförande



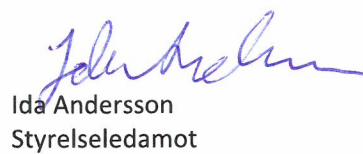
Henric Lindau  
Styrelseledamot



Christoffer Apell  
Styrelseledamot



Nikolina Barchan  
Styrelseledamot



Ida Andersson  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 - 04-04



Lena Svahn  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Glädjen

Org.nr 746000-0974

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Glädjen för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Glädjen för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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



**Styrelsens ansvar**

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

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

**Revisorns ansvar**

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

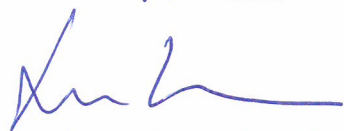
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Lund den 4/4 2022



Lena Svahn  
Auktoriserad revisor