

# Årsredovisning 2017

**BRF GLÄDJEN**  
746000-0974

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Innehåll:

|                        | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2    |
| Resultaträkning        | 7    |
| Balansräkning          | 8    |
| Kassaflödesanalys      | 10   |
| Noter                  | 11   |

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

#### Snabbfakta - nyckeltal

|                                                                                               |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Brf Glädjen – en äkta bostadsrättsförening                                                    |               |
| Organisationsnummer:                                                                          | 746000-0974   |
| Byggd och bildad:                                                                             | 1936          |
| Organisationstillhörighet:                                                                    | Fristående    |
| Ekonomisk förvaltare:                                                                         | Consignus     |
| Antal bostadsrättslägenheter:                                                                 | 28            |
| Antal hyreslägenheter:                                                                        | 1             |
| Antal hyreslokaler:                                                                           | 1             |
| Antal fastigheter:                                                                            | 1             |
| Parkeringsplatser:                                                                            | 0             |
| Bostads-/lokalyta:                                                                            | 1440 kvm      |
| Fastigheternas taxeringsvärde:                                                                | 12.088.000 kr |
| Årsintäkt:                                                                                    | 1.355.000 kr  |
| Årskostnad:                                                                                   | 1.381.000 kr  |
| Tillgångar på banken:                                                                         | 461.000 kr    |
| Föreningens långfristiga lån:                                                                 | 4.696.000 kr  |
| - Motsvarar antal årsintäkter                                                                 | 3,5 st        |
| - Motsvarar per kvadratmeter boyta                                                            | 3.261 kr      |
| - Motsvarar per bostadsrätt (29 st)                                                           | 161.931kr     |
| - Belåningsgrad i procent av taxeringsvärdet                                                  | 39 %          |
| Genomsnittlig årsavgift:                                                                      | 585 kr/kvm    |
| <i>Exklusive nedanstående ingående kostnader i årsavgiften som erläggs efter förbrukning:</i> |               |

|                                                                                                                     |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Genomsnittlig årskostnad för värme:                                                                                 | 102 kr/kvm (146.970 kr) |
| Genomsnittlig årskostnad för vatten:                                                                                | 40 kr/kvm (57.838 kr)   |
| Genomsnittlig årskostnad för avfall:                                                                                | 14 kr/kvm (19.707 kr)   |
| Genomsnittlig årskostnad för el:                                                                                    | 64 kr/kvm (92.765 kr)   |
| <i>Kostnaderna för värme, vatten, avfall och el avser fastighetens totala snittförbrukning de tre senaste åren.</i> |                         |

#### Om föreningen

Bostadsrättsföreningen Glädjen ligger vid Nobeltorget i Norra Sofielund. Granne till Annelund, Sorgenfri och Möllevången. En kvarts promenad från Station Triangeln och tre olika stadsbusslinjer utanför huset. 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 genom att den framstående funktionalisten Mogens Mogensen lät sina fasadritningar för de tre fastigheterna på Trelleborgsgatan stå förebild för hela kvarteret.

#### *Lyx och gemyt ingår*

Som boende i Bostadsrättsföreningen Glädjen blir man bortskämd med klassisk musik i porten, där man gärna slår sig ner för att läsa ett nyutkommet magasin från tidningsstället. Fortsätter man rakt igenom huset hamnar man i en lummig trädgård med ett trevligt lusthus som inbjuder till bokläsning en regnig sensommardag. Är det fint väder så kan man slå sig ner på gräsmattan för ren njutning i sommarsolen. 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. I tvättstugan erbjuds toppmoderna maskiner med allt från snabbtvättande miljöprogram, till specialprogram för träningskläder och expressprogram för festkläder. Automatisk dosering av tvättmedel ingår utan kostnad.

*iv*

### Rättvisa och långsiktigt hållbara årsavgifter

Styrelsen arbetar enligt en modell kallad *långsiktigt hållbara och rättvisa avgifter*. Det innebär att man ser till medlemmarnas hela boendekostnad över hela medlemstiden, från inträde till utträde. Påverkande faktorer är årsavgift, värdeförändring samt skatter och avgifter kopplat till boendet.

Målet är att avgiften ska utvecklas jämt över tiden 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 långsiktigt underhållsplan och tar lån för långsiktiga underhållsbehov. 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 jämfört med tidigare sätt. Vi gör allt för att vi och våra grannar ska trivas till en låg kostnad men utan att kompromissa med underhållet av fastigheten. Det är rättvist och hållbart för alla medlemmar oavsett hur lång period man bor i huset och oberoende om man är medlem idag eller kommer att bli i framtiden.

### Föreningens registrering

Bostadsrättsföreningen Glädjen registrerades den 30 maj 1936 hos länsstyrelsen i Malmöhus län. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades den 30 juni 1936 och senaste stadgeändring registrerades den 28 september 2015 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 Bostadsrätterna, som är en oberoende rikstäckande service- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar.

Föreningens ordförande är fullmäktigeledamot tillika styrelseledamot av Riksförbundet Bostadsrätterna ek för.

### Fastigheten

Bostadsrättsföreningen Glädjen äger och förvaltar fastigheten Glädjen 6 på adressen Lantmannagatan 1/Nobeltorget 7 i Malmö. Föreningen består av 29 stycken bostadsrättslägenheter och en lokal om totalt 1440 kvm.

### Äkta förening

Föreningen beskattas som en äkta förening.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas medlemsförsäkring hos Moderna Försäkringar.

### Styrelsens sammansättning

|                        |           |
|------------------------|-----------|
| Joacim Lundberg        | Ledamot   |
| Fredrik Carlsson       | Ledamot   |
| Carl-Henrik Svantesson | Ledamot   |
| Christina Liljenberg   | Ledamot   |
| Henrik Lindau          | Ledamot   |
| Jörgen Persson         | Suppleant |
| Loke Sundblad Nilsson  | Suppleant |
| Carl Gustavsson        | Suppleant |

✓

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna.

Revisorer

|                      |                      |                             |
|----------------------|----------------------|-----------------------------|
| Lena Svahn           | Auktoriserad revisor | Lena Svahn Revisionsbyrå AB |
| Angelica C. Berglund | Revisorsuppleant     | Internrevisor lägenhet 30   |

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-31.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning    Conzignus Hem och Fastighet AB

TV/Bredband                Sydantenn o. Tele AB

Fördelningsmätning       Brunata A/S

Trapphusstädning        Hagtorn Fastighetsservice 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

2018    Renovering av badrum i övernattningslägenhet

2018    Målning lusthus

2019    Renovering av tvättstuga

2019    Målning av övernattningslägenhet

2020    Fasadvätt, målning av gatufönster

2021    Målning av gårdsfönster

2024    Retuschering trapphusmålning

2025    Torktumlare

Budgerade underhållsutgifter de närmaste åren:

2018    180 000 kr

2019    700 000 kr

2020    635 000 kr

2021    300 000 kr

2022        0 kr

2023        0 kr

2024    50 000 kr

2025    40 000 kr

Nedanstående större underhåll är utfört sedan tidigare

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    Fasadvätt 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 webbkning 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/bulldämpning, ut mot gata  
1996 Stambyte, el  
1996 Stambyte, tappvatten

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 33 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 31 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

#### Flerårsöversikt

|                                       | 2017   | 2016   | 2015   | 2014   |
|---------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning                       | 1 333  | 1 273  | 1 242  | 1 276  |
| Resultat efter fin. poster            | 13     | 12     | -37    | 10     |
| Soliditet, %                          | 61     | 67     | 65     | 67     |
| Yttre fond                            | 260    | 223    | 192    | 161    |
| Taxeringsvärde                        | 12 088 | 12 088 | 10 379 | 10 379 |
| Bostadsyta, kvm                       | 1 440  | 1 440  | 1 440  | 1 440  |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 585    | 559    | 548    | 546    |
| Lån per kvm bostadsyta, kr            | 3 261  | 2 515  | 2 687  | 2 416  |
| Genomsnittlig skuldränta, %           | 0,85   | 0,66   | 0,89   | 2,67   |
| Belåningsgrad, %                      | 41,14  | 32,23  | 35,97  | 31,76  |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

9/

**Förändringar i eget kapital**

|                       | 2016-12-31   | Disp av föreg<br>års resultat | Disp av<br>övriga poster | 2017-12-31   |
|-----------------------|--------------|-------------------------------|--------------------------|--------------|
| Insatser              | 42           | -                             | -                        | 42           |
| Upplåtelseavgifter    | 196          | -                             | -                        | 196          |
| Fond, yttre underhåll | 223          | -                             | 36                       | 260          |
| Uppskrivningsfond     | 7 010        | -91                           | -                        | 6 919        |
| Balanserat resultat   | 518          | 12                            | -295                     | 235          |
| Årets resultat        | 12           | -12                           | 13                       | 13           |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>8 001</b> | <b>-91</b>                    | <b>-246</b>              | <b>7 664</b> |

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Balanserat resultat | 235        |
| Årets resultat      | 13         |
| <b>Totalt</b>       | <b>248</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

|                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 36         |
| Balanseras i ny räkning              | 211        |
|                                      | <b>248</b> |

**Föreningens ekonomiska ställning och resultat**

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

*av*

## Resultaträkning

|                                                   | Not | 2017-01-01 -<br>2017-12-31 | 2016-01-01 -<br>2016-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|----------------------------|----------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            | 2   |                            |                            |
| Nettoomsättning                                   |     | 1 333                      | 1 273                      |
| Rörelseintäkter                                   |     | 49                         | -13                        |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>1 382</b>               | <b>1 260</b>               |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                            |                            |
| Driftskostnader                                   | 3-6 | -827                       | -761                       |
| Övriga externa kostnader                          | 7   | -161                       | -146                       |
| Personalkostnader                                 | 8   | -103                       | -94                        |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -243                       | -222                       |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-1 334</b>              | <b>-1 223</b>              |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>48</b>                  | <b>37</b>                  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                            |                            |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |     | 0                          | 0                          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 9   | -36                        | -25                        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-35</b>                 | <b>-25</b>                 |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>13</b>                  | <b>12</b>                  |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>13</b>                  | <b>12</b>                  |

✓

## Balansräkning

|                                                | Not | 2017-12-31    | 2016-12-31    |
|------------------------------------------------|-----|---------------|---------------|
| <b>Tillgångar</b>                              |     |               |               |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |               |               |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |     |               |               |
| Byggnad och mark                               | 10  | 11 415        | 11 234        |
| Maskiner och inventarier                       | 11  | 73            | 80            |
| Pågående projekt                               |     | 0             | 2             |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>11 489</b> | <b>11 317</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |     |               |               |
| Långfristiga värdepappersinnehav               | 12  | 0             | 350           |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>0</b>      | <b>350</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>11 489</b> | <b>11 667</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |               |               |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |     |               |               |
| Kund- och avgiftsfordringar                    |     | 9             | 8             |
| Övriga fordringar                              | 13  | 8             | 7             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 14  | 108           | 65            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>125</b>    | <b>80</b>     |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>                |     |               |               |
| Kortfristiga placeringar                       | 15  | 575           | 0             |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>          |     | <b>575</b>    | <b>0</b>      |
| <b>Kassa och bank</b>                          |     |               |               |
| Kassa och bank                                 |     | 461           | 258           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |     | <b>461</b>    | <b>258</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>1 161</b>  | <b>338</b>    |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |     | <b>12 650</b> | <b>12 004</b> |

*a* ✓

## Balansräkning

|                                              | Not | 2017-12-31    | 2016-12-31    |
|----------------------------------------------|-----|---------------|---------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |     |               |               |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |               |               |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |               |               |
| Medlemsinsatser                              |     | 238           | 238           |
| Uppskrivningsfond                            |     | 6 919         | 7 010         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 260           | 223           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>7 416</b>  | <b>7 471</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |               |               |
| Balanserat resultat                          |     | 235           | 518           |
| Årets resultat                               |     | 13            | 12            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>248</b>    | <b>530</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>7 664</b>  | <b>8 001</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |               |               |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16  | 4 696         | 3 621         |
| Övriga långfristiga skulder                  |     | 23            | 23            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>4 719</b>  | <b>3 644</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |               |               |
| Leverantörsskulder                           |     | 45            | 86            |
| Skatteskulder                                |     | 4             | 3             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | -0            | -0            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17  | 217           | 270           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>267</b>    | <b>359</b>    |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |     | <b>12 650</b> | <b>12 004</b> |

✓

## Kassaflödesanalys

|                                                         | 2017-01-01 -<br>2017-12-31 | 2016-01-01 -<br>2016-12-31 |
|---------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                   | <b>258</b>                 | <b>358</b>                 |
| Resultat efter finansiella poster                       | 13                         | 12                         |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                            |                            |
| Utrangering anläggningstillgång                         | 0                          | 0                          |
| Årets avskrivningar                                     | 243                        | 222                        |
| Bokslutsdispositioner                                   | 0                          | 0                          |
| Nedskrivningar                                          | 0                          | 0                          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>               | <b>256</b>                 | <b>234</b>                 |
| <b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>      |                            |                            |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar       | -45                        | 1                          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder          | -92                        | -46                        |
| <b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>   | <b>118</b>                 | <b>189</b>                 |
| <b>Investeringar</b>                                    |                            |                            |
| Finansiella placeringar                                 | -575                       | 0                          |
| Årets investeringar                                     | -415                       | -2                         |
| <b>Kassaflöde från investeringar</b>                    | <b>-990</b>                | <b>-2</b>                  |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                          |                            |                            |
| Eget bundet kapital                                     | 0                          | 0                          |
| Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar    | 0                          | 0                          |
| Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder       | 1 075                      | -287                       |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>          | <b>1 075</b>               | <b>-287</b>                |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                 | <b>203</b>                 | <b>-100</b>                |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                     | <b>461</b>                 | <b>258</b>                 |

9/

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Glädjen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1, årsredovisning och koncernredovisning.

#### Redovisning av intäkter

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

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången. Komponentavskrivning tillämpas och uppskrivning av byggnad och övriga komponenter har gjorts med totalt 7,2 MSEK 2014.

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 1 315 SEK per lägenhet.

### Not 2, Rörelseintäkter

|                         | 2017         | 2016         |
|-------------------------|--------------|--------------|
| El intäkter             | 53           | 61           |
| Hysesintäkter, bostäder | 24           | 0            |
| Kabel TV/ Bredband      | 99           | 99           |
| Uppvärmning intäkter    | 105          | 96           |
| Vatten intäkter         | 52           | 46           |
| Årsavgifter lokaler     | 19           | 27           |
| Årsavgifter, bostäder   | 852          | 814          |
| Övriga intäkter         | 178          | 117          |
| <b>Summa</b>            | <b>1 382</b> | <b>1 260</b> |

### Not 3, Fastighetsskötsel

|                        | 2017       | 2016       |
|------------------------|------------|------------|
| Besiktning och service | 23         | 20         |
| Fastighetsskötsel      | 3          | 3          |
| Snöskottning           | 8          | 11         |
| Städning               | 42         | 37         |
| Trädgårdsarbete        | 9          | 15         |
| Övrigt                 | 43         | 43         |
| <b>Summa</b>           | <b>128</b> | <b>129</b> |

**Not 4, Reparationer**

|              | 2017       | 2016       |
|--------------|------------|------------|
| Reparationer | 173        | 133        |
| <b>Summa</b> | <b>173</b> | <b>133</b> |

**Not 5, Taxebundna kostnader**

|              | 2017       | 2016       |
|--------------|------------|------------|
| Fastighetsel | 99         | 81         |
| Sophämtning  | 18         | 22         |
| Uppvärmning  | 150        | 145        |
| Vatten       | 62         | 58         |
| <b>Summa</b> | <b>328</b> | <b>306</b> |

**Not 6, Övriga driftskostnader**

|                        | 2017       | 2016       |
|------------------------|------------|------------|
| Bredband               | 73         | 61         |
| Fastighetsförsäkringar | 37         | 28         |
| Fastighetsskatt        | 39         | 38         |
| Kabel-TV               | 47         | 38         |
| Övrigt                 | 3          | 28         |
| <b>Summa</b>           | <b>198</b> | <b>194</b> |

**Not 7, Övriga externa kostnader**

|                              | 2017       | 2016       |
|------------------------------|------------|------------|
| Förbrukningsmaterial         | 18         | 50         |
| Kameral förvaltning          | 36         | 35         |
| Revisionsarvoden             | 12         | 12         |
| Övriga förvaltningskostnader | 95         | 49         |
| <b>Summa</b>                 | <b>161</b> | <b>146</b> |

**Not 8, Personalkostnader**

|                          | 2017       | 2016      |
|--------------------------|------------|-----------|
| Sociala avgifter         | 25         | 22        |
| Styrelsearvoden          | 78         | 70        |
| Övriga personalkostnader | 0          | 2         |
| <b>Summa</b>             | <b>103</b> | <b>94</b> |

**Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                     | 2017      | 2016      |
|-----------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 36        | 25        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>36</b> | <b>25</b> |

✓

**Not 10, Byggnad och mark**

|                                               | 2017-12-31        | 2016-12-31    |
|-----------------------------------------------|-------------------|---------------|
| <b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b> |                   |               |
| Årets inköp                                   | 15 492            | 14 800        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <u>0</u>          | <u>692</u>    |
|                                               | 15 492            | 15 492        |
| <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>       |                   |               |
| Årets avskrivning                             | -4 258            | -4 043        |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <u>-236</u>       | <u>-215</u>   |
|                                               | <del>-4 494</del> | -4 258        |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <u>11 415</u>     | <u>11 234</u> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |               |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 8 087             | 8 087         |
| Taxeringsvärde mark                           | 4 001             | 4 001         |
| <b>Summa</b>                                  | <u>12 088</u>     | <u>12 088</u> |

En uppskrivning av fastighetens värde gjordes år 2014 med 7.283 tkr, årets avskrivning på uppskrivet belopp uppgår till 91 tkr, oavskrivet värde uppgår till 6.919 tkr.

**Not 11, Maskiner och inventarier**

|                                               | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|-----------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b> |            |            |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <u>138</u> | <u>138</u> |
|                                               | 138        | 138        |
| <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>       |            |            |
| Avskrivningar                                 | -58        | -51        |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <u>-7</u>  | <u>-7</u>  |
|                                               | -65        | -58        |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <u>73</u>  | <u>80</u>  |

**Not 12, Långfristiga värdepappersinnehav**

|                                                | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|------------------------------------------------|------------|------------|
| Avser bostadsrättslägenhet nr 3 förvärvad 2010 | 0          | 350        |
| <b>Summa</b>                                   | <u>0</u>   | <u>350</u> |

**Not 13, Övriga fordringar**

|              | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--------------|------------|------------|
| Skattekonto  | 8          | 7          |
| <b>Summa</b> | <u>8</u>   | <u>7</u>   |

**Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                     | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|
| Bredband                                            | 21         | 18         |
| Försäkringspremier                                  | 17         | 16         |
| Förvaltning                                         | 9          | 9          |
| Kabel-TV                                            | 10         | 11         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 51         | 12         |
| <b>Summa</b>                                        | <u>108</u> | <u>65</u>  |

✓

**Not 15, Kortfristiga placeringar**

|                    | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--------------------|------------|------------|
| Kortfr.placeringar | 575        | 0          |
| <b>Summa</b>       | <b>575</b> | <b>0</b>   |

**Not 16, Skulder till kreditinstitut**

|              | Ränteändringsdag | Räntesats<br>2017-12-31 | Skuld<br>2017-12-31 | Skuld<br>2016-12-31 |
|--------------|------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SEB          | 2017-10-28       | 0,84 %                  |                     | 199                 |
| SEB          | 2018-09-28       | 0,94 %                  | 1 371               | 1 371               |
| SEB          | 2018-04-28       | 0,88 %                  | 1 452               | 1 452               |
| SEB          | 2018-10-28       | 0,89 %                  | 499                 | 600                 |
| SEB          | 2018-06-28       | 0,93 %                  | 500                 |                     |
| SEB          | 2018-10-28       | 0,93 %                  | 300                 |                     |
| SEB          | 2018-08-28       | 0,92 %                  | 575                 |                     |
| <b>Summa</b> |                  |                         | <b>4 696</b>        | <b>3 621</b>        |

**Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                     | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|
| El                                                  | 17         | 16         |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 113        | 110        |
| Löner                                               | 33         | 78         |
| Sociala avgifter                                    | 10         | 24         |
| Uppvärmning                                         | 22         | 22         |
| Utgiftsräntor                                       | 1          | 1          |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20         | 20         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>217</b> | <b>270</b> |

**Not 18, Ställda säkerheter**

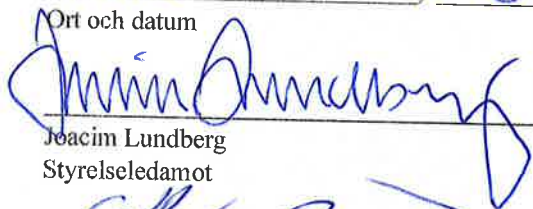
|                      | 2017-12-31   | 2016-12-31   |
|----------------------|--------------|--------------|
| Fastighetsinteckning | 4 997        | 4 080        |
| <b>Summa</b>         | <b>4 997</b> | <b>4 080</b> |

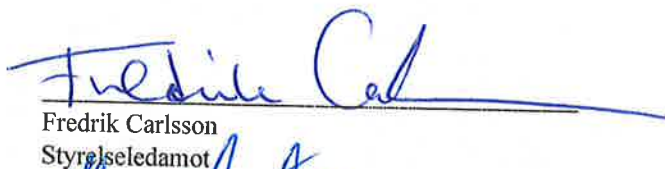
✓

## Underskrifter

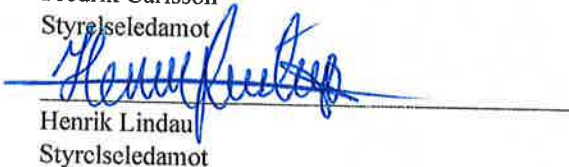
Käthö 2018 - 05 - 09

Ort och datum

  
Joacim Lundberg  
Styrelseledamot

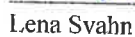
  
Fredrik Carlsson  
Styrelseledamot

  
Carl-Henrik Svantesson  
Styrelseledamot

  
Henrik Lindau  
Styrelseledamot

  
Christina Liljenberg  
Styrelseledamot

Min  
~~Vår~~ revisionsberättelse har lämnats 2018 - 05 - 12

  
Lena Svahn

Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Glädjen,  
org.nr 746000-0974

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Glädjen för år 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 Bostadsrättsföreningen Glädjen för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. *al*

*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 <sup>12/</sup>5 2018



Lena Svahn

*Auktoriserad revisor*