

# Årsredovisning 2020

**BRF Glädjen**



|                                          |           |
|------------------------------------------|-----------|
| Förvaltningsberättelse                   | 1         |
| Förändring av likvida medel              | 6         |
| Flerårsöversikt                          | 7         |
| Resultatdisposition                      | 7         |
| <br>                                     |           |
| <b>Ekonomi</b>                           | <b>8</b>  |
| Resultaträkning                          | 8         |
| Balansräkning - Tillgångar               | 9         |
| Balansräkning - Eget kapital och skulder | 10        |
| Noter                                    | 11        |
| Underskrifter                            | 16        |
| <br>                                     |           |
| <b>Revisionsberättelse</b>               | <b>17</b> |

Styrelsen för BRF Glädjen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### 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 Station Rosengård samt med 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

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 arnoreringsnivåer 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. Syftet är att medlemmarna ska trivas till en låg kostnad men utan att kompromissa med underhållet av fastigheten. Det blir rättvist för medlemmarna och hållbart för förening och fastighet oavsett hur lång period man bor i huset och oberoende om man är medlem idag eller kommer att bli medlem i framtiden.

#### Föreningens registrering

Bostadsrättsföreningen Glädjen registrerades den 30 maj 1936 hos länsstyrelsen i dåvarande Malmöhus län. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades den 30 juni 1936 och senaste stadgeändring registrerades den 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 fullmäktigeledamot tillika styrelseledamot av Riksförbundet Bostadsrätterna.

#### Fastigheten

Bostadsrättsföreningen Glädjen äger och förvaltar fastigheten Glädjen 6 på adressen Lantmannagatan 1/Nobeltorget 7 i Malmö. Föreningen består av 29 stycken bostadsrättslägenheter och en lokal om totalt 1 440 kvm.

#### Äkta förening

Föreningen beskattas som en äkta förening.

#### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Dina Försäkringar.

av

Styrelsens sammansättning

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| Joacim Lundberg   | Ledamot   |
| Henrik Lindau     | Ledamot   |
| Malin Skoglund    | Ledamot   |
| Fredric Carlsson  | Ledamot   |
| Nicolina Barchan  | Ledamot   |
| Christoffer Apell | Suppleant |
| Ida Andersson     | Suppleant |
| Carl Gustavsson   | Suppleant |

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna.

Revisorer

|               |                      |                             |
|---------------|----------------------|-----------------------------|
| Lena Svahn    | Auktoriserad revisor | Lena Svahn Revisionsbyrå AB |
| Eva-lena Eckl | Revisorsuppleant     | Internrevisor lägenhet 2    |

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-12.

Avtal med leverantörer

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

|      |                                         |
|------|-----------------------------------------|
| 2021 | Målning lusthus                         |
| 2021 | Nytt staket till grannen                |
| 2021 | Retuschering av trapphusmålning         |
| 2022 | Renovering av förrum                    |
| 2022 | Målning av fasad och gatufönster        |
| 2023 | Återställande av innerdörrar i trapphus |
| 2023 | Spolning av avloppsstammar              |
| 2024 | Målning av gårdsfönster                 |
| 2025 | Ny torktumlare                          |
| 2026 | Ny mangel                               |

9

**Budgeterade underhållsutgifter de närmaste åren:**

|      |            |
|------|------------|
| 2021 | 90 000 kr  |
| 2022 | 600 000 kr |
| 2023 | 100 000 kr |
| 2024 | 250 000 kr |
| 2025 | 45 000 kr  |
| 2026 | 20 000 kr  |

**Nedanstående större underhåll är utfört sedan tidigare**

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

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 32. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 32 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

### Året som gått

Under det gångna året har tvättstugan renoverats. Eller rättare sagt; tvättstugan har flyttats. För att effektivisera våra utrymmen i samband med att tvättstugan skulle renoveras har vi ändrat om på planlösningen i det vi har kallat tvättkällaren. Här huserar det stora pannrummet, förrummet till tvättstugan och själva tvättstugan. Pannrummet har till stor del fungerat som förråd och vinterförvaring av utemöbler och endast på en liten del upptagit av vår undercentral för fjärrvärmen. I förrummet utanför tvättstugan har vi haft en spontantvättsmöjlighet med en tvättmaskin och ett torkskåp. Och i själva tvättstugan har det funnits ytterligare två tvättmaskiner, ett torkskåp, mangel och en torktumlare.

I början av året påbörjades renoveringen då vi flyttade på inkommande vattenservis, rörledningar och på undercentralen så att vi kunde göra plats för en ny, effektiv och annorlunda tvättstuga. Idéen till designen hämtades från våra medlemmar genom en enkät. Man önskade en utseende som inte alls påminde om en tvättstuga. Och precis detta har vi åstadkommit. Fyra stycken inbyggda tvättmaskiner i väggen, två inbyggda torkskåp och en torktumlare på motsatt vägg. Tvättpassen går dubbelt som snabbt genom en dubblering av antalet maskiner samt effektivare tvättprogram specialdesignade för Brf Glädjen. Man kan välja att tvätta helt utan kemikalier genom ny teknik eller att tvätta miljövänligare med automatisk dosering av miljögodkända produkter, vilket man för övrigt har kunnat göra i Brf Glädjen sedan 2004. Svulstiga tapeter, klinker som ser ut som ett parkettgolv och inredning med äkta matta och fåtöljer samt spännande belysning gör att man får en helt annan upplevelse än vad man förväntar sig. Drar man för draperierna på väggen döljs de inbyggda maskinerna och utrymmet blir sobert exklusivt som passar lika bra för en festmåltid som en mysig möteslokal. Det inryms också ett vackert fikarum utanför tvättstugan med lyxig kaffemaskin och en inbjudande varuautomat. Det har tagits hål i väggen in till vinkällaren så att hela källarutrymmet inbjuder till möten mellan föreningens medlemmar. Den gamla tvättstugan fungerar som förråd och maskinrum. Det tidigare så kallade förrummet, där den tidigare spontantvätten fanns, kommer förlänga fikarummet ytterligare och ge plats för en efterlängtd toalett.

Fikarummet har gjorts möjligt genom att del av hyresintäkten från hyreslokalen och övernattningslägenheten täcker driften av kaffemaskin med gratis kaffe till de boende. Genom att hyra ut övernattningslägenheten externt när denna står tom, gör det möjligt att kunna erbjuda medlemmarna en övernattningslägenhet till en försumbar peng i en liten förening som vår. Varuautomaten betalar sig själv genom sin egen försäljning och är ett uppskattat komplement. Både hyreslokal och hyreslägenhet skapar riktig boendenytta på detta sätt i form av ett fikarum som inte belastar årsavgiften med någon driftskostnad.

Tyvärr har pandemin även drabbat föreningen under året som gått genom att hyresintäkter på ca 60 000 kr uteblivit. Vi räknat även med ett tapp på 40 000 - 50 000 kr för 2021.

| <b>Förändring av likvida medel</b>                 | <b>2020</b>       | <b>2019</b>      |
|----------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Likvida medel vid årets början</b>              | <b>1 769 547</b>  | <b>460 847</b>   |
| <b>Inbetalningar</b>                               |                   |                  |
| Rörelseintäkter                                    | 1 236 327         | 1 441 461        |
| Finansiella intäkter                               | 58                | 0                |
| Minskning av kortfristiga fordringar               | 0                 | 441              |
| Ökning av kortfristiga skulder                     | 17 759            | 1 193 056        |
| Mottagna depositioner                              | 0                 | 2 250            |
| Ökning av långfristiga skulder/upptagande nytt lån | 300 000           | 0                |
|                                                    | <b>1 554 144</b>  | <b>2 637 208</b> |
| <b>Utbetalningar</b>                               |                   |                  |
| Rörelsekostnader exkl. avskrivningar               | 1 077 047         | 1 279 940        |
| Finansiella kostnader                              | 52 189            | 48 568           |
| Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder        | 734 385           | 0                |
| Utbetalning depositioner                           | 17 000            | 0                |
| Minskning av kortfristiga skulder                  | 1 286 553         | 0                |
|                                                    | <b>3 167 174</b>  | <b>1 328 508</b> |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                | <b>156 517</b>    | <b>1 769 547</b> |
| <b>Årets förändring av likvida medel</b>           | <b>-1 613 030</b> | <b>1 308 700</b> |

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>           | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|----------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                        | 1 236       | 1 441       | 1 493       | 1 333       | 1 273       |
| Resultat efter finansiella poster      | -159        | -168        | 38          | 13          | 12          |
| Soliditet (%)                          | 59          | 55          | 61          | 61          | 67          |
| Yttre fond                             | 384         | 332         | 296         | 260         | 223         |
| Taxeringsvärde                         | 17 380      | 17 380      | 12 088      | 12 088      | 12 088      |
| Bostadsyta kvm                         | 1 440       | 1 440       | 1 440       | 1 440       | 1 440       |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr) | 635         | 627         | 616         | 585         | 559         |
| Lån per kvm bostadsyta (kr)            | 3 331       | 3 122       | 3 122       | 3 261       | 2 515       |
| Genomsnittlig skuldränta (%)           | 1,08        | 0,89        | 0,89        | 0,85        | 0,66        |
| Belåningsgrad (%)                      | 40,95       | 40,48       | 39,54       | 41,14       | 32,23       |

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                    | 6 737 251              | 332 015                     | 395 248                | -168 405          | <b>7 533 644</b> |
| lanspråktagande från<br>uppskrivningsfond: |                            | -90 932                |                             | 90 932                 |                   | <b>0</b>         |
| Avsättning yttre<br>underhållsfond         |                            |                        | 52 140                      | -52 140                |                   | <b>0</b>         |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                            |                        |                             | -168 405               | 168 405           | <b>0</b>         |
| Årets resultat                             |                            |                        |                             |                        | -158 543          | <b>-158 543</b>  |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>237 535</b>             | <b>6 646 319</b>       | <b>384 155</b>              | <b>265 635</b>         | <b>-158 543</b>   | <b>7 375 101</b> |

#### Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | 265 635        |
| Årets resultat      | -158 543       |
|                     | <b>107 092</b> |

Behandlas så att

|                                                  |                |
|--------------------------------------------------|----------------|
| Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond | 52 140         |
| I ny räkning överföres                           | 54 952         |
|                                                  | <b>107 092</b> |

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



## Resultaträkning

|                                                   | Not | 2020-01-01<br>-2020-12-31 | 2019-01-01<br>-2019-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                   | 2   | 1 236 327                 | 1 441 461                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>1 236 327</b>          | <b>1 441 461</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                           |                           |
| Reparationer                                      | 3   | -112 511                  | -167 955                  |
| Planerat underhåll                                |     | -87 028                   | -205 473                  |
| Fastighetsskötsel                                 | 4   | -171 352                  | -111 264                  |
| Övriga externa kostnader                          | 5   | -202 536                  | -129 259                  |
| Personalkostnader                                 | 6   | -109 169                  | -106 998                  |
| Taxebundna kostnader                              | 7   | -218 718                  | -333 329                  |
| Övriga driftkostnader                             | 8   | -175 733                  | -225 662                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -265 692                  | -281 357                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-1 342 739</b>         | <b>-1 561 297</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>-106 412</b>           | <b>-119 836</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                           |                           |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |     | 58                        | 0                         |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 9   | -52 189                   | -48 568                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-52 131</b>            | <b>-48 568</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>-158 543</b>           | <b>-168 404</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |     | <b>-158 543</b>           | <b>-168 404</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>-158 543</b>           | <b>-168 405</b>           |

| <b>Balansräkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b> |            |                   |                   |
| Byggnad och mark                               | 10         | 11 591 404        | 11 106 031        |
| Maskiner och inventarier                       | 11         | 119 520           | 136 200           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |            | <b>11 710 924</b> | <b>11 242 231</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <b>11 710 924</b> | <b>11 242 231</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>          |            |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                    |            | 3 136             | 0                 |
| Övriga fordringar                              | 12         | 511               | 1 329             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 13         | 65 272            | 85 350            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |            | <b>68 919</b>     | <b>86 679</b>     |
| <b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>         |            |                   |                   |
| Kortfristiga placeringar                       | 14         | 575 000           | 575 000           |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>          |            | <b>575 000</b>    | <b>575 000</b>    |
| <b><i>Kassa och bank</i></b>                   |            | <b>156 516</b>    | <b>1 769 546</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <b>800 435</b>    | <b>2 431 225</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <b>12 511 359</b> | <b>13 673 456</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <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                            |            | 6 646 319         | 6 737 251         |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 384 155           | 332 015           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>7 268 009</b>  | <b>7 306 801</b>  |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 265 635           | 395 247           |
| Årets resultat                               |            | -158 543          | -168 405          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>107 092</b>    | <b>226 842</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>7 375 101</b>  | <b>7 533 643</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15, 16     | 1 373 750         | 1 451 669         |
| Övriga långfristiga skulder                  |            | 33 409            | 50 409            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>1 407 159</b>  | <b>1 502 078</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15         | 3 422 319         | 3 044 400         |
| Leverantörsskulder                           |            | 118 178           | 99 946            |
| Skatteskulder                                |            | 14 673            | 5 972             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |            | -7 728            | 1 297 488         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17         | 181 657           | 189 929           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>3 729 099</b>  | <b>4 637 735</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>12 511 359</b> | <b>13 673 456</b> |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Redovisning av intäkter

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

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömd nyttjandeperiod. Avskrivningstiden grundar sig 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 1 429 kr per lägenhet.

**Not 2 Nettoomsättning**

|                    | 2020             | 2019             |
|--------------------|------------------|------------------|
| El                 | 30 508           | 53 827           |
| Hyror bostäder     | 25 464           | 86 127           |
| Kabel-TV/bredband  | 104 496          | 100 340          |
| Uppvärmning        | 32 186           | 100 704          |
| Vatten             | -4 273           | 15 537           |
| Årsavgift lokaler  | 98 256           | 105 252          |
| Årsavgift bostäder | 914 916          | 904 432          |
| Övriga intäkter    | -3 315           | 75 242           |
| Lägenhet Airbnb    | 38 088           | 0                |
|                    | <b>1 236 326</b> | <b>1 441 461</b> |

**Not 3 Reparationer**

|                                    | 2020           | 2019           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Gemensamma utrymmen                | 0              | 59 206         |
| Låsinstallationer                  | 22 712         | 13 764         |
| Elinstallationer                   | 5 602          | 45 490         |
| Vatten/avlopp                      | 2 188          | 1 775          |
| Brand och säkerhetsinstallationer  | 0              | 19 859         |
| Värme                              | 31 791         | 0              |
| Ventilationssystem                 | 5 008          | 0              |
| Tele-, TV-, Portteleinstallationer | 20 640         | 0              |
| Övriga reparationer                | 24 570         | 27 861         |
|                                    | <b>112 511</b> | <b>167 955</b> |

**Not 4 Fastighetsskötsel**

|                        | 2020           | 2019           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Besiktning och service | 80 877         | 44 876         |
| Snöskottning           | 0              | 5 625          |
| Städning               | 37 923         | 40 663         |
| Trädgårdsarbete        | 10 038         | 9 944          |
| Övrigt                 | 42 514         | 10 156         |
|                        | <b>171 352</b> | <b>111 264</b> |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                              | 2020           | 2019           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial         | 1 525          | 3 288          |
| Revisionsarvoden             | 13 750         | 12 375         |
| Övriga förvaltningskostnader | 10 948         | 35 007         |
| Arvode Ekonomisk förvaltning | 37 596         | 40 541         |
| Arvode uppdrag/utredningar   | 28 715         | 30 474         |
| Arvode Storholmen Direkt     | 6 584          | 7 574          |
| Leasingkostnader             | 103 419        | 0              |
|                              | <b>202 537</b> | <b>129 259</b> |

**Not 6 Personalkostnader**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

|                  | 2020           | 2019           |
|------------------|----------------|----------------|
| Sociala avgifter | 25 762         | 25 623         |
| Styrelsearvoden  | 83 407         | 81 375         |
|                  | <b>109 169</b> | <b>106 998</b> |

**Not 7 Taxebundna kostnader**

|              | 2020           | 2019           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 95 878         | 116 643        |
| Sophämtning  | 15 441         | 14 130         |
| Uppvärmning  | 54 718         | 137 890        |
| Vatten       | 52 681         | 64 666         |
|              | <b>218 718</b> | <b>333 329</b> |

**Not 8 Övriga driftkostnader**

|                      | 2020           | 2019           |
|----------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkring | 35 017         | 32 176         |
| Fastighetsskatt      | 46 492         | 38 840         |
| Kabel-TV/Bredband    | 94 224         | 154 646        |
|                      | <b>175 733</b> | <b>225 662</b> |

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                     | 2020          | 2019          |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 52 189        | 48 568        |
|                                                     | <b>52 189</b> | <b>48 568</b> |

**Not 10 Byggnad och mark**

|                                                 | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 16 126 325        | 16 126 325        |
| Inköp                                           | 734 385           | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>16 860 710</b> | <b>16 126 325</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -5 020 294        | -4 755 617        |
| Årets avskrivningar                             | -249 012          | -264 677          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-5 269 306</b> | <b>-5 020 294</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>11 591 404</b> | <b>11 106 031</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 med 7.283.000 kr. Årets avskrivning på uppskrivet belopp uppgår till 90.932 kr, oavskrivet belopp uppgår till 6.646.319 kr.

**Not 11 Maskiner och inventarier**

|                                                 | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 234 543           | 234 543           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>234 543</b>    | <b>234 543</b>    |
| Ingående avskrivningar                          | -98 343           | -81 663           |
| Årets avskrivningar                             | -16 680           | -16 680           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-115 023</b>   | <b>-98 343</b>    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>119 520</b>    | <b>136 200</b>    |

**Not 12 Övriga fordringar**

|             | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|-------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 511               | 1 329             |
|             | <b>511</b>        | <b>1 329</b>      |

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                     | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Försäkringspremie                                   | 8 252             | 15 237            |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 57 020            | 9 450             |
| Lägenheten                                          | 0                 | 60 663            |
|                                                     | <b>65 272</b>     | <b>85 350</b>     |

**Not 14 Kortfristiga placeringar**

|                           | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Kortfristiga placeringar* | 575 000        | 575 000        |
|                           | <b>575 000</b> | <b>575 000</b> |

\* Avser lokal lgh nr 5

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

| Långivare | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2020-12-31 | Lånebelopp<br>2019-12-31 |
|-----------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SEB       | 0,75           | 2021-10-28                | 1 370 650                | 1 370 650                |
| SEB       | 0,75           | 2021-04-28                | 1 451 669                | 1 451 669                |
| SEB       | 0,63           | 2022-12-28                | 298 750                  | 298 750                  |
| SEB       | 0,75           | 2022-06-28                | 500 000                  | 500 000                  |
| SEB       | 0,70           | 2022-09-28                | 575 000                  | 575 000                  |
| SEB       | 0,88           | 2020-12-28                | 300 000                  | 300 000                  |
| SEB       | 0,75           | 2021-08-28                | 300 000                  | 0                        |
|           |                |                           | <b>4 796 069</b>         | <b>4 496 069</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**

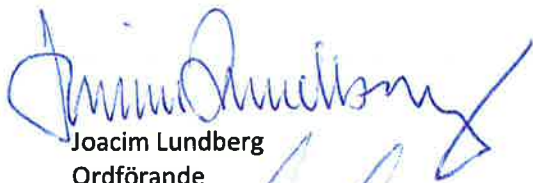
|                      | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|----------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning | 4 997 000        | 4 997 000        |
|                      | <b>4 997 000</b> | <b>4 997 000</b> |

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                        | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| El                                     | 7 371          | 21 185         |
| Förutbetalda avgifter och hyror        | 85 244         | 89 348         |
| Löner                                  | 29 704         | 26 461         |
| Sociala avgifter                       | 9 332          | 8 332          |
| Uppvärmning                            | 22 252         | 22 415         |
| Utgiftsräntor                          | 7 755          | 1 387          |
| Övriga upplupna kostnader och intäkter | 20 000         | 20 800         |
|                                        | <b>181 658</b> | <b>189 928</b> |

✓

Malmö 2021 - 04-15



Joacim Lundberg  
Ordförande

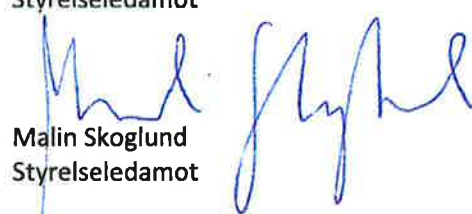


Fredrik Carlsson  
Styrelseledamot



Henric Lindau  
Styrelseledamot

Nikolina Barchan  
Styrelseledamot



Malin Skoglund  
Styrelseledamot



Min revisionsberättelse har lämnats 2021- 04-20



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 2020.

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 2020-12-31 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. *cl*



**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 20 april 2021




---

Lena Svahn  
Auktoriserad revisor

