



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Glädjen i Stockholm



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Glädjen Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-10-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-06-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Stina Marianne Endre	Ordförande
Marc Axelsson	Ledamot
Johannes Frey-Skött	Ledamot
Caroline Lena Agneta Wesslén	Ledamot
Daniel Andres Suazo Eriksson	Ledamot

Sven Magnus Öberg	Suppleant
John Fredrik Winroth	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Christian Borg	Ordinarie Extern	Ernst & Young
----------------	------------------	---------------

Valberedning

Erik Gollne
Eva Persson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-24. Virtuellt via inskickade blanketter.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Glädjen 13	2014	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2027.

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 1 flerbostadshus.

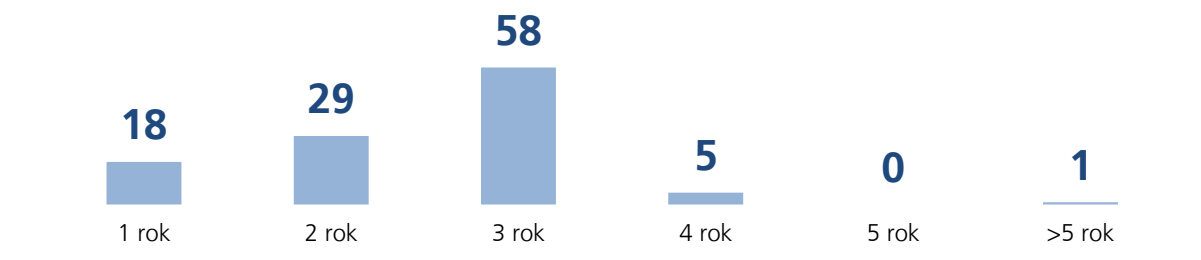
Värdeåret är 2016.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 026 m², varav 7 400 m² utgör lägenhetsyta och 1 626 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 111 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

Kommentar

Festlokal och Övernattning

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Montering av grindar och staket innergård A-porten	2019	Säkerhetshöjande åtgärd

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

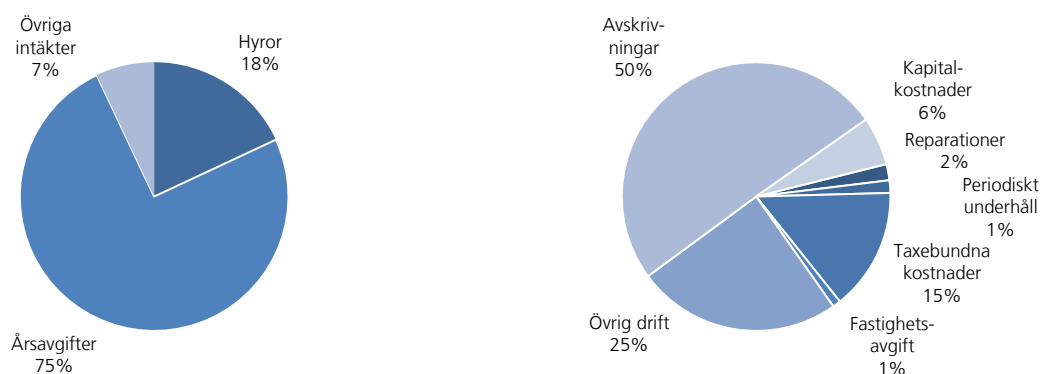
Avtal	Leverantör
Driftia Förvaltning	Fastighetsförvaltning
SBC	Ekonomisk förvaltning
Ed's Städfirma & Byggtjänst AB	Trappstädning
Telia	Tv, Bredband, Telefoni
Liselotte Lööf Miljö AB	Sophämtning
Nokas	Bevakning
Medlem bostadsrättsorganisation	Bostadsrätterna
Inspecta	Besiktning hissar
Clean Step AB	Entrémattor
Kone	Hisservice
Folksam	Försäkring

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 649 790	2 346 923
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 925 632	6 146 272
Finansiella intäkter	206	75
Ökning av kortfristiga skulder	0	52 286
	5 925 838	6 198 633
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 653 119	3 769 737
Finansiella kostnader	486 287	500 319
Ökning av materiella anläggningstillgångar	123 375	0
Ökning av kortfristiga fordringar	31 510	22 432
Minskning av långfristiga skulder	147 112	1 603 278
Minskning av kortfristiga skulder	114 634	0
	4 556 037	5 895 766
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 019 590	2 649 790
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 369 800	302 867

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Gården har fått ytterligare cykelställ för att kunna få ordning på det stora antalet cyklar. Likaså garaget har fått ett nytt dedikerat utrymme för cykelparkering. Därutöver har garaget fått 10 st laddstolpar för el/laddhybrid-bilar.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för el innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då momsrättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 111 st
Överlåtelse under året: 19 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 177
Tillkommande medlemmar: 34
Avgående medlemmar: 36
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 175

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	600	604	633	649
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 304	5 324	5 533	5 860
Elkostnad/m ² totalyta	35	83	78	52
Värmekostnad/m ² totalyta	70	70	68	62
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	11	12	3
Kapitalkostnader/m ² totalyta	54	55	58	51
Soliditet (%)	92	92	92	91
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 424	-2 333	-2 067	-2 924
Nettoomsättning (tkr)	5 745	6 143	6 361	6 297

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 400 m² bostäder och 1 626 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	298 240 150	0	0	298 240 150
Upplåtelseavgifter	162 649 850	0	0	162 649 850
Fond för yttre underhåll	889 200	222 300	0	666 900
S:a bundet eget kapital	461 779 200	222 300	0	461 556 900
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 071 591	-222 300	-2 332 763	-5 516 528
Årets resultat	-2 423 651	-2 423 651	2 332 763	-2 332 763
S:a ansamlad förlust	-10 495 242	-2 645 951	0	-7 849 291
S:a eget kapital	451 283 958	-2 423 651	0	453 707 609

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 423 651
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 849 291
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-222 300</u>
summa balanserat resultat	-10 495 242

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

<u>123 375</u>
-10 371 867

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 745 174	6 143 144
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180 457	3 128
Summa rörelseintäkter		5 925 632	6 146 272
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 214 622	-3 452 792
Övriga externa kostnader	Not 5	-330 686	-208 208
Personalkostnader	Not 6	-107 811	-108 737
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 210 082	-4 209 054
Summa rörelsekostnader		-7 863 202	-7 978 791
RÖRELSERESULTAT		-1 937 570	-1 832 519
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		206	75
Räntekostnader och liknande resultatposter		-486 287	-500 319
Summa finansiella poster		-486 081	-500 244
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 423 651	-2 332 763
ÅRETS RESULTAT		-2 423 651	-2 332 763

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	487 320 367	491 407 074
Summa materiella anläggningstillgångar	487 320 367	491 407 074
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	487 320 367	491 407 074
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	14 883	70 767
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	4 103 934	2 752 193
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	123 375	17 922
Summa kortfristiga fordringar	4 242 192	2 840 882
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 242 192	2 840 882
SUMMA TILLGÅNGAR	491 562 559	494 247 956

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		460 890 000	460 890 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	889 200	666 900
Summa bundet eget kapital		461 779 200	461 556 900
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 071 591	-5 516 528
Årets resultat		-2 423 651	-2 332 763
Summa fritt eget kapital		-10 495 242	-7 849 291
SUMMA EGET KAPITAL		451 283 958	453 707 609
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	20 705 776	39 251 608
Summa långfristiga skulder		20 705 776	39 251 608
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	18 545 832	147 112
Leverantörsskulder		97 874	203 570
Skatteskulder		168 000	186 000
Övriga skulder		13 650	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	747 469	752 057
Summa kortfristiga skulder		19 572 825	1 288 739
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		491 562 559	494 247 956

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år
Laddstationer	10 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	4 440 300	4 472 681
Hyror garage	997 267	1 106 701
Hyror förråd	71 770	73 879
Elintäkter	0	362 091
Elintäkter moms	151 170	0
Gemensamhetslokal	50 800	53 200
Avgift andrahandsuthyrning	33 865	74 537
Öresutjämning	2	55
	5 745 174	6 143 144

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader moms	5 305	0
Övriga erhållna bidrag	123 375	0
Försäkringsersättning	20 199	0
Övriga intäkter	31 578	3 128
	180 457	3 128

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	87 632	86 819
	Fastighetsskötsel beställning	12 814	16 905
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	16 374
	Snöröjning/sandning	0	9 657
	Städning entreprenad	99 733	122 450
	Städning enligt beställning	36 129	13 751
	Mattvätt/Hyrmattor	21 313	21 083
	Hissbesiktning	7 515	7 324
	Bevakning	10 095	0
	Gemensamma utrymmen	12 242	6 178
	Garage/parkering	2 000	0
	Sophantering	5 936	1 109
	Gård	0	18 211
	Serviceavtal	59 121	95 235
	Förbrukningsmateriel	5 929	7 433
	Teleport/hissanläggning	14 850	4 950
	Störningsjour och larm	3 835	0
	Brandskydd	2 144	0
		381 287	427 479
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	3 830	0
	Lokaler	0	1 478
	Gemensamma utrymmen	10 034	0
	Sophantering/återvinning	15 868	13 166
	Entré/trapphus	10 263	1 720
	Lås	18 774	10 850
	VVS	15 238	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	7 269
	Ventilation	44 043	0
	Elinstallationer	0	3 014
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	10 842	39 836
	Hiss	8 018	16 443
	Fasad	0	5 688
	Mark/gård/utemiljö	727	0
	Garage/parkering	5 989	-525
	Skador/klotter/skadegörelse	14 478	4 125
	Vattenskada	0	8 510
		158 104	111 573
	Periodiskt underhåll		
	Installationer	123 375	0
		123 375	0
	Taxebundna kostnader		
	El	319 379	752 446
	Värme	631 865	631 167
	Vatten	123 431	98 751
	Sophämtning/renhållning	153 767	106 877
	Grovsopor	0	6 237
		1 228 442	1 595 478
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	56 679	51 526
	Tomträttsavgäld	896 600	896 600
	Bredband	286 136	286 136
		1 239 415	1 234 262

**Not 4
forts.**

Fastighetsskatt/Kommunal avgift	84 000	84 000
TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 214 622	3 452 792

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 5

ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2020	2019
Kreditupplysning	450	0
Tele- och datakommunikation	5 448	4 470
Juridiska åtgärder	50 236	0
Inkassering avgift/hyra	4 950	4 675
Hysesförluster	60 733	0
Revisionsarvode extern revisor	40 000	35 000
Föreningskostnader	438	8 906
Styrelseomkostnader	0	95
Fritids- och trivselkostnader	1 200	1 775
Förvaltningsarvode	131 396	129 422
Förvaltningsarvodena övriga	9 456	0
Administration	6 373	8 177
Korttidsinventarier	0	4 597
Konsultarvode	12 056	3 302
Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 950	7 790
	330 686	208 208

Not 6

PERSONALKOSTNADER

Anställda och personalkostnader
Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	84 500	85 000
Sociala kostnader	23 311	23 737
	107 811	108 737

Not 7

AVSKRIVNINGAR

Byggnad	4 209 054	4 209 054
Förbättringar	1 028	0
	4 210 082	4 209 054

Not 8	BYGGNADER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	505 086 500	505 086 500
	Nyanskaffningar	123 375	0
	Utgående anskaffningsvärde	505 209 875	505 086 500
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 679 426	-9 470 372
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 210 082	-4 209 054
	Utgående avskrivning enligt plan	-17 889 508	-13 679 426
	Planenligt restvärde vid årets slut	487 320 367	491 407 074
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	212 400 000	212 400 000
	Taxeringsvärde mark	170 000 000	170 000 000
		382 400 000	382 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	374 000 000	374 000 000
	Lokaler	8 400 000	8 400 000
		382 400 000	382 400 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	84 344	102 403
	Klientmedel hos SBC	4 019 590	2 649 790
		4 103 934	2 752 193
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Kreditfaktura vattenskada	0	17 922
	Bidrag för laddstation	123 375	0
		123 375	17 922
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	666 900	444 600
	Reservering enligt stadgar	222 300	222 300
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	889 200	666 900

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,100 %	5 000 000	5 000 000	2027-10-25
Swedbank	0,890 %	5 000 000	5 000 000	2024-10-25
Swedbank	1,270 %	14 490 665	14 564 221	2021-10-25
Swedbank	0,558 %	3 981 611	3 981 611	rörligt
Swedbank	1,610 %	10 779 332	10 852 888	2022-10-25
Summa skulder till kreditinstitut		39 251 608	39 398 720	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-18 545 832	-147 112	
		20 705 776	39 251 608	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 516 048 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	44 134 000	44 134 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	85 000	84 500
Sociala avgifter	26 300	24 500
Ränta	83 939	86 436
Avgifter och hyror	552 230	549 569
Reparation hiss	0	7 052
	747 469	752 057

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

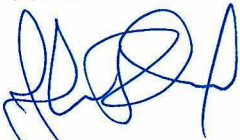
STOCKHOLM den 9 / 6 2021



Stina Marianne Endre
Ordförande



Marc Axelsson
Ledamot



Johannes Frey-Skött
Ledamot



Caroline Lena Agneta Wesslén
Ledamot



Daniel Andres Suazo Eriksson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 / 6 2021
Ernst & Young AB



Christian Borg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Glädjen Stockholm, org nr 769627-0896

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Glädjen Stockholm för år 2020 (räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31).

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. För K2-företag ska skrivningen lyda: "Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning Bostadsrättsföreningen Glädjen Stockholm för år 2020 (räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31), samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2021-06-09

Ernst & Young-AB



Christian Borg
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex forskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se