

Brf Gladan


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2020

13

518780 dokumentnr:ckel:51L2K-TDQX-C4E83-E8D5C-8EMOY-51878



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följt av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftkostnader, såsom el, vatten och fastighetskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

Årsredovisning för

Brf Gladan

769625-8057

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Noter till resultaträkning	8-9
Övriga noter	11-12
Underskrifter	12

Styrelsen för Brf Gladan (769625-8057) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01–2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-12-13 och nuvarande stadgar registrerades 2014-12-05. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Gladan 9 i Stockholms kommun, omfattande adressen Kellgrensgatan 12. Gladan 9 byggdes år 2015. Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2022-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
187	Lägenheter, bostadsrätt	14 057
3	Lokaler, hyresrätt	1 337
161	Antal garage	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-22. På stämman deltog 60 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Sara Windrup	Ledamot
Nazanin Nematshahi	Suppleant
Mikael Kiltorp	Ordförande
Linus Johansson	Ledamot
Jan Söderqvist	Suppleant
Elin Forsling	Ledamot
Daniel Winroth	Ledamot

Föreningens firma tecknas av Sara Windrup, Mikael Kiltorp, Linus Johansson, Elin Forsling och Daniel Winroth.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas två i förening av ledamöterna

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Valberedningen har utgjorts av Daniel Holmström och Margareta Andersson.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2020	Byte av garageport
2019	Inredning och växter till innergårdar
2018	Belysning undre innergård
2018	Laddboxar för elbil
2017	Nya växter och planteringar vid undre innergård
2017	Installation av städ- och serviceuttag vid undre innergård
2017	Spalje undre innergård
2017	Uppgradering till LED belysning i hissarna
2017	Ny belysningsstyrning för garaget och utebelysning

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2021	OVK
2021	Behandling trätrall - terass
2024	OVK
2027	OVK
2027	Stamspolning
2029	Energideklaration

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 296 st. Under året har 47 tillkommit samt 52 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 291 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Vatten	Stockholm Vatten
Fastighetsförvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
TV och bredband	Bahnhof
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
EL	Fortum (elhandel) och Ellevio (elnät)
Hushållssopor	Stockholm Vatten och Avfall
Hissar	Schindler
Förpackningsåtervinning	Veolia
Vinterunderhåll	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Skötsel av planteringar	Stadsträdgården

Brf Gladan

769625-8057

3(12)

Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Bevakning och fastighetsjour	Securitas
Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Städ	Apostolos städ

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- 5 års garantibesiktning och åtgärder relaterat till denna har utförts i fastigheten
- Garagestädning
- Nytt underhållsavtal med Schindler
- Byte av förvaltare till Fastighetsägarna
- Byte av bredbandsleverantör till Bahnhof
- Extra amortering på 4000000kr

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	18 641	19 162	19 071	18 713
Resultat efter fin. poster (tkr)	249	-20	360	407
Soliditet (%)	75,2	74,8	74,8	74,2

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	897 850 000	-	168 580	271 905	-19 650	898 270 835
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			500 000	-500 000		
Balanseras i ny räkning				-19 650	19 650	
Årets resultat					249 104	249 104
Belopp vid årets utgång	897 850 000	-	668 580	-247 745	249 104	898 519 939

Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition

Belopp i kr

Balanserat resultat	-247 745
Årets resultat	249 105
Totalt	1 360
Avsättning yttre fond	500 000
Balanseras i ny räkning	-498 640
	1 360

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	18 641 256	19 013 445
Övriga rörelseintäkter		257 479	498 325
Summa rörelseintäkter		18 898 735	19 511 770
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-9 403 563	-10 208 612
Övriga externa kostnader	4	-70 080	-90 949
Personalkostnader och arvoden	5	-326 332	-325 621
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 842 003	-5 842 003
Summa rörelsekostnader		-15 641 978	-16 467 185
Rörelseresultat		3 256 757	3 044 585
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 524	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 015 178	-3 064 235
Summa finansiella poster		-3 007 654	-3 064 235
Resultat efter finansiella poster		249 103	-19 650
Resultat före skatt		249 103	-19 650
Skatter			
Årets resultat		249 104	-19 650

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	1 184 750 548	1 190 503 172
Inventarier, maskiner och installationer	7	442 035	531 414
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>1 185 192 583</u>	<u>1 191 034 586</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>1 185 192 583</u>	<u>1 191 034 586</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		268 122	56 569
Övriga fordringar		131 390	2 334
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 128 881	1 562 856
Summa kortfristiga fordringar		<u>1 528 393</u>	<u>1 621 759</u>
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		8 165 419	7 541 038
Summa kassa och bank		<u>8 165 419</u>	<u>7 541 038</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>9 693 812</u>	<u>9 162 797</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>1 194 886 395</u>	<u>1 200 197 383</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		897 850 000	897 850 000
Fond för yttre underhåll		668 580	168 580
Summa bundet eget kapital		898 518 580	898 018 580
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-247 745	271 905
Årets resultat		249 104	-19 650
Summa fritt eget kapital		1 359	252 255
Summa eget kapital		898 519 939	898 270 835
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	203 685 350	296 641 890
Summa långfristiga skulder		203 685 350	296 641 890
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	88 956 540	1 516 592
Leverantörsskulder		588 420	930 807
Skatteskulder		1 296 000	1 224 000
Övriga skulder		87 300	70 319
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 752 846	1 542 940
Summa kortfristiga skulder		92 681 106	5 284 658
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 194 886 395	1 200 197 383

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnaderna skrivs av med 1% per år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomsättning).

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	9 839 842	9 839 472
Hyror	8 754 562	9 069 986
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	44 473	103 980
Övriga hyresintäkter	2 379	7
	18 641 256	19 013 445

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Drift

Fastighetsskötsel	324 666	535 999
Städning	311 804	337 023
Tillsyn, besiktning, kontroller, OVK	95 643	89 391
Trädgårdsskötsel	47 255	16 740
Snöröjning	19 139	77 657
Reparationer	545 452	674 844
El	1 092 044	1 482 725
Uppvärmning	602 727	693 380
Vatten	269 375	249 836
Sophämtning	297 588	192 745
Försäkringspremie	128 259	126 256

Tomträttsavgäld	3 504 741	3 504 740
Fastighetsskatt lokaler	648 000	648 000
Övriga fastighetskostnader	123 661	27 115
Kabel-tv/Bredband/IT	486 503	570 790
Förvaltningsarvode ekonomi	170 705	-
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	64 688	-
Panter och överlåtelse	123 224	65 711
Förvaltningsarvode teknik	217 002	-
Teknisk förvaltning utöver avtal	55 571	-
Total förvaltning	-	790 077
Övriga förvaltningskostnader	2 349	-
Juridiska åtgärder	90 106	52 683
Övriga köpta tjänster (bankavgifter, medlemsavgifter mm)	30 483	12 196
	<u>9 250 985</u>	<u>10 147 908</u>
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	9 184	3 677
Installationer	-	35 165
El	84 692	-
Spolning av stammar	-	81 540
Garage	58 702	-59 678
	<u>9 403 563</u>	<u>10 208 612</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Porto / Telefon	37 180	4 395
Konsultprojekt	-	55 513
Revisionarvode	32 900	31 041
Summa	<u>70 080</u>	<u>90 949</u>

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	248 000	248 249
Sociala kostnader	78 332	77 372
	<u>326 332</u>	<u>325 621</u>

Föreningen har ingen anställd personal

Not 6 Byggnad

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	568 648 718	568 648 718
-Mark	644 100 000	644 100 000
-Markanläggning	626 500	626 500
	<u>1 213 375 218</u>	<u>1 213 375 218</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-22 872 046	-17 119 422
-Årets avskrivning enligt plan	-5 752 624	-5 752 624
	<u>-28 624 670</u>	<u>-22 872 046</u>
Redovisat värde vid årets slut	1 184 750 548	1 190 503 172
Taxeringsvärde		
Byggnader	420 000 000	420 000 000
Mark	322 800 000	322 800 000
	<u>742 800 000</u>	<u>742 800 000</u>

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	<u>744 991</u>	<u>744 991</u>
Vid årets slut	744 991	744 991
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-213 577	-124 198
-Årets avskrivning	-89 379	-89 379
	<u>-302 956</u>	<u>-213 577</u>
Redovisat värde vid årets slut	442 035	531 414

Not 8 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Nordea	-	6 702 948
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service AB	<u>8 165 419</u>	<u>838 090</u>
Summa	8 165 419	7 541 038

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta 31/12</i>	<i>Skuldbelopp 2020-12-31</i>
Stadshypotek	2022-07-30	0,99%	16 125 390
Stadshypotek	2022-07-30	0,96%	26 201 423
Stadshypotek	2021-06-30	0,52%	27 282 317
Stadshypotek	2023-07-30	1,17%	42 627 456
Stadshypotek	2024-06-30	0,88%	57 674 223
Stadshypotek	2022-07-30	0,99%	61 056 858
Stadshypotek	2021-07-30	1,21%	<u>61 674 223</u>
			292 641 890
Kortfristig del av långfristig skuld:			<u>-88 956 540</u>
			203 685 350

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	<u>314 700 000</u>	<u>314 700 000</u>
Summa ställda säkerheter	314 700 000	314 700 000

Not 11 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Stockholm 2021-

Daniel Winroth

Mikael Kiltorp

Sara Windrup

Elin Forsling

Linus Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Pär Mikael Kiltorp

Styrelseledamot

Serienummer: 19740525xxxx

IP: 178.174.xxx.xxx

2021-05-11 09:47:32Z



John Daniel Winroth

Styrelseordförande

Serienummer: 19810219xxxx

IP: 178.174.xxx.xxx

2021-05-11 09:54:45Z



Elin Amanda Forsling

Styrelseledamot

Serienummer: 19900513xxxx

IP: 178.174.xxx.xxx

2021-05-11 10:20:54Z



Sara Ingrid Windrup

Styrelseledamot

Serienummer: 19870623xxxx

IP: 178.174.xxx.xxx

2021-05-12 06:54:06Z



LINUS JOHANSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19921021xxxx

IP: 178.174.xxx.xxx

2021-05-12 11:01:26Z



Ingemar Rindstig

Auktoriserad Revisor

Serienummer: 19491102xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-05-12 11:06:34Z



Penneo dokumentnyckel: 51L2K-T0DQX-04E83-E8D5C-8EMOY-5Y8G6

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>