



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Glädjen 2



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 bostadsrättsföreningen. 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 – skräddarsydd 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 2

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-03-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-12-19 och nuvarande stadgar registrerades 2015-05-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Sofia Ek Landén	Ordförande	
Katarina Gieth Castellano	Ledamot	
Angelika Lagerin Vernucci	Ledamot	
Jonathan Mania	Ledamot	avflyttad
Daniel Marchetti	Ledamot	
Klara Sjöblom	Ledamot	
Camilla Säll	Ledamot	
Patrik Degerman	Suppleant	
Johanna Nilsson	Suppleant	
Pär Roback	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Patrik Degerman, Sofia Ek Landén, Daniel Marchetti, Johanna Nilsson, Pär Roback och Camilla Säll.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Boel Hansson

Ordinarie Extern

Grant Thornton

Valberedning

Marie Sandberg

Alexandra Thomasson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Glädjen 4	2002	Malmö
Glädjen 5	2002	Malmö
Glädjen 7	2002	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.

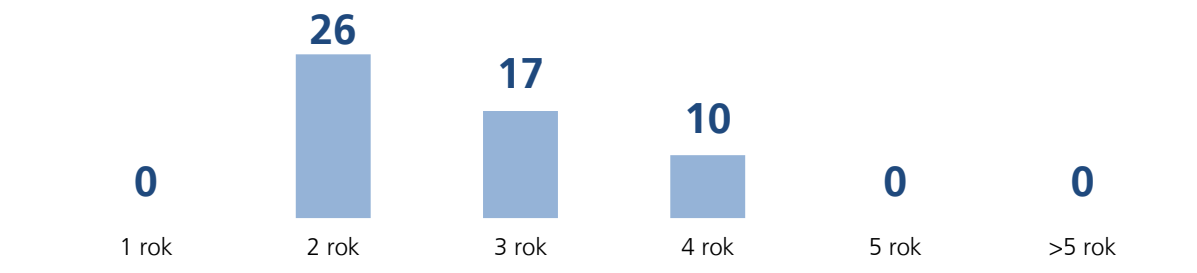
Fastigheternas värdeår är 1988.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 107 m², varav 4 075 m² utgör lägenhetsyta och 32 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 53 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Butik & Second Hand	32 m ²	Tills vidare

Gemensamhetsutrymmen

Bastu

Motionsrum

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Renovering av piskaltaner	2020
Fasadvätt	2019
Utbyte av gallergrindar mot träportar	2016
Renovering av innergård och lekplats	2015
Fönsterbyte	2013 - 2014
Takrenovering	2011
Filmning och spolning av avloppsstammar	2009
Värmesystemet effektiviserat genom byte av stamventiler, installation av inreglervärdar och injustering av systemet	2008
Renovering av balkonger	2002 - 2006
Kök, badrum	2001 - 2002
Rörstambyte	
Elstambyte	
Omputsning av fasad	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Bredband via fiberkabel	Bahnhof
Ekonomisk förvaltning, lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	SBC
Digital TV	Bahnhof
Passersystem	Safeteam
Tvättidsbokning	Boka Tvättid Sverige AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 091 036	2 815 539
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 313 036	3 339 250
Finansiella intäkter	3 229	3 594
Minskning kortfristiga fordringar	46 894	0
Ökning av kortfristiga skulder	58 377	0
	3 421 536	3 342 844
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 353 021	1 835 720
Finansiella kostnader	533 432	530 686
Ökning av kortfristiga fordringar	0	39 197
Minskning av långfristiga skulder	320 528	316 666
Minskning av kortfristiga skulder	0	346 249
	3 206 981	3 068 518

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

3 306 764

3 091 036

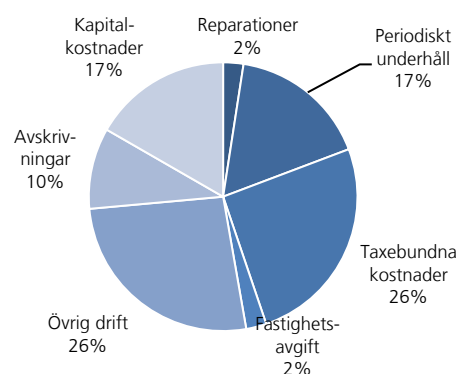
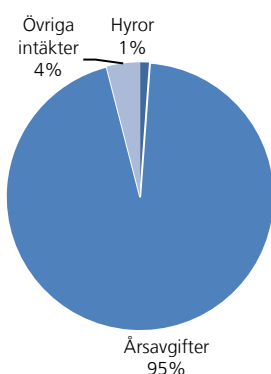
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

215 727

275 497

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Systematiskt brandskyddsarbete har fortgått. Renovering av tätskikt på de tre piskbalkongerna har utförts. Föreningens medlemmar har som vanligt samlats för att utföra vår- och höststädning av gården och gemensamma utrymmen. Klottersanering har genomförts fortlöpande under året. Ny torktumlare har installerats i tvättstuga 3. Vi har under året bytt leverantör av både passersystem och internet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 53 st
Överlåtelse under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 74
Tillkommande medlemmar: 13
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 75

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	771	771	771	771
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 208	1 575	1 575	839
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 677	6 756	6 834	6 910
Elkostnad/m ² totalyta	29	29	24	24
Värmekostnad/m ² totalyta	114	122	137	125
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	30	27	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	130	129	127	126
Soliditet (%)	31	31	29	29
Resultat efter finansiella poster (tkr)	118	664	-19	611
Nettoomsättning (tkr)	3 312	3 333	3 319	3 311

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 075 m² bostäder och 32 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	12 450 000	0	0	12 450 000
Fond för yttre underhåll	1 363 914	595 925	0	767 989
S:a bundet eget kapital	13 813 914	595 925	0	13 217 989
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 384 107	-595 925	664 342	-1 452 524
Årets resultat	117 716	117 716	-664 342	664 342
S:a ansamlad förlust	-1 266 391	-478 209	0	-788 182
S:a eget kapital	12 547 523	117 716	0	12 429 807

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	117 716
balanserat resultat före reservering till fond	-788 182
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-595 925
summa balanserat resultat	-1 266 391

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	537 888
att i ny räkning överförs	-728 503

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	3 311 836	3 333 275
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 200	5 975
Summa rörelseintäkter		3 313 036	3 339 250
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 833 150	-1 409 080
Övriga externa kostnader	Not 5	-395 548	-301 265
Personalkostnader	Not 6	-124 323	-125 374
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-313 268	-313 268
Summa rörelsekostnader		-2 666 289	-2 148 988
RÖRELSERESULTAT		646 747	1 190 262
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 229	3 594
Räntekostnader och liknande resultatposter		-533 432	-530 686
Summa finansiella poster		-530 203	-527 092
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		116 544	663 170
ÅRETS RESULTAT		116 544	663 170

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	36 947 643	37 229 205
Maskiner	Not 9	31 118	59 519
Inventarier	Not 10	2 203	5 508
Summa materiella anläggningstillgångar		36 980 964	37 294 233
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		36 980 964	37 294 233
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	842
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 295 098	2 124 594
Summa kortfristiga fordringar		2 295 098	2 125 436
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 032 064	1 032 892
Summa kassa och bank		1 032 064	1 032 892
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 327 162	3 158 328
SUMMA TILLGÅNGAR		40 308 126	40 452 561

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 450 000	12 450 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 363 914	767 989
Summa bundet eget kapital		13 813 914	13 217 989
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 384 107	-1 452 524
Årets resultat		117 716	664 342
Summa fritt eget kapital		-1 266 391	-788 182
SUMMA EGET KAPITAL		12 547 523	12 429 807
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	17 980 727	13 400 555
Summa långfristiga skulder		17 980 727	13 400 555
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	9 228 750	14 129 450
Leverantörsskulder		121 005	137 563
Övriga skulder		9 880	73 641
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	420 241	281 545
Summa kortfristiga skulder		9 779 876	14 622 199
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 308 126	40 452 561

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 årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	10 år	10 år
Maskiner	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 141 271	3 141 271
Hyror lokaler momspliktiga	38 640	50 400
Bredbandsintäkter	127 200	127 200
Hyesrabatt	-1 680	0
Trappstädnings-/Städavgifter	6 400	14 400
Öresutjämning	5	3
	3 311 836	3 333 275

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	1 200	5 975
	1 200	5 975

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	9 074	9 345
	Snöröjning/sandning	0	3 525
	Sophantering	5 625	0
	Gård	4 222	32
	Serviceavtal	61 220	42 023
	Förbrukningsmateriel	5 608	1 982
	Teleport/hissanläggning	0	2 540
	Brandskydd	8 557	8 220
		94 305	67 667
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	3 850
	Tvättstuga	11 366	30 123
	Entré/trapphus	5 325	3 033
	Lås	0	9 713
	VVS	13 541	20 120
	Värmeanläggning/undercentral	14 862	0
	Ventilation	5 843	0
	Elinstallationer	8 541	7 510
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 332	50 267
	Fasad	0	79 000
	Fönster	0	3 625
	Mark/gård/utemiljö	1 063	2 131
	Skador/klotter/skadegörelse	11 859	10 810
		77 732	220 182
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	37 375	0
	Tak	361 876	0
	Balkonger/altaner	138 637	0
		537 888	0
	Taxebundna kostnader		
	El	119 446	119 019
	Värme	469 812	502 944
	Vatten	137 767	124 364
	Sophämtning/renhållning	83 131	70 293
	Grovsopor	6 785	0
		816 941	816 620
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	74 789	68 013
	Bredband	153 798	161 657
		228 587	229 670
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	77 697	74 941
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 833 150	1 409 080

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	2 511	187
	Tele- och datakommunikation	47 165	12 772
	Inkassering avgift/hyra	1 350	2 550
	Hyresförluster	842	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 521	16 563
	Föreningskostnader	438	2 431
	Fritids- och trivselkostnader	3 095	2 821
	Förvaltningsarvode	244 764	240 988
	Förvaltningsarvoden övriga	1 163	0
	Administration	5 916	9 531
	Korttidsinventarier	6 429	309
	Konsultarvode	57 773	7 163
	Föreningsavgifter	500	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 080	5 950
		395 548	301 265

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	94 600	95 400
	Sociala kostnader	29 723	29 974
		124 323	125 374

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	281 562	281 562
	Maskiner	28 401	28 401
	Inventarier	3 305	3 305
		313 268	313 268

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	41 981 694	41 981 694
	Utgående anskaffningsvärde	41 981 694	41 981 694
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 752 489	-4 470 927
	Årets avskrivningar enligt plan	-281 562	-281 562
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 034 051	-4 752 489
	Planenligt restvärde vid årets slut	36 947 643	37 229 205
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	13 825 500	13 825 500
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	34 132 000	34 132 000
	Taxeringsvärde mark	20 264 000	20 264 000
		54 396 000	54 396 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	54 200 000	54 200 000
	Lokaler	196 000	196 000
		54 396 000	54 396 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	142 006	142 006
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	142 006	142 006
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-82 487	-54 086
	Årets avskrivningar enligt plan	-28 401	-28 401
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-110 888	-82 487
	Redovisat restvärde vid årets slut	31 118	59 519
Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	171 546	171 546
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	171 546	171 546
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-166 038	-162 733
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 305	-3 305
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-169 343	-166 038
	Redovisat restvärde vid årets slut	2 203	5 508

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR		2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	190	1 086
	Skattefordran	17 585	20 341
	Klientmedel hos SBC	2 274 700	2 058 144
	Fordringar	0	45 023
	Fordringar kreditfakturor	2 623	0
		2 295 098	2 124 594

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	767 989	1 327 814
	Reservering enligt stadgar	595 925	163 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-723 025
	Vid årets slut	1 363 914	767 989

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
SBAB	1,850 %	3 676 650	3 698 950	2022-12-06
SBAB	2,220 %	2 745 325	2 762 025	2022-01-21
SBAB	2,220 %	2 661 710	2 697 629	2022-01-21
SBAB	2,220 %	1 897 042	1 911 651	2022-01-21
SBAB	2,000 %	5 381 250	5 414 250	2021-01-21
SBAB	1,490 %	3 975 000	4 003 000	2022-11-14
SBAB	2,210 %	595 000	615 000	2022-01-21
SBAB	1,930 %	2 430 000	2 490 000	2025-02-14
SBAB	1,400 %	3 847 500	3 937 500	2021-05-20
Summa skulder till kreditinstitut		27 209 477	27 530 005	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 228 750	-14 129 450	
		17 980 727	13 400 555	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 935 780 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	30 066 700	30 066 700

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	94 600	0
	Sociala avgifter	29 723	0
	Ränta	50 879	50 057
	Avgifter och hyror	245 039	231 488
		420 241	281 545

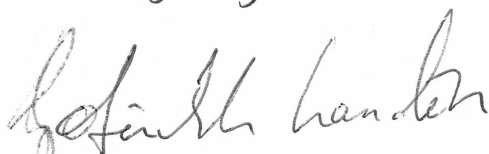
Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Arbetet med att påbörja balkongrenovering är inlett.

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

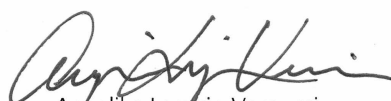
MALMÖ den 3 / 5 2021



Sofia Ek Landén
Ordförande



Katarina Gieth Castellano
Ledamot



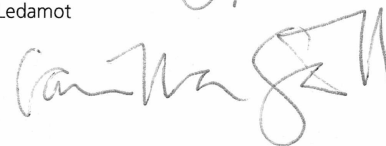
Angelika Lagerin Vernucci
Ledamot



Klara Sjöblom
Ledamot



Daniel Marchetti
Ledamot



Camilla Säll
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5 2021



Boel Hansson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Glädjen 2
Org.nr. 769606-8977

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Glädjen 2 för år 2020.

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 revisionssed 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 uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 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. 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, förfälskning, 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 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 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 för Bostadsrättsföreningen Glädjen 2 för år 2020 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 revisionssed 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, eller
- 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 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 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 räkenskaperna. 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 provar 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.

Malmö den 5 maj 2021

Grant Thornton Sweden AB



Boel Hansson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 141 000	3 141 271	3 141 000
Hyror lokaler momspliktiga	40 000	38 640	50 000
Bredbandsintäkter	127 000	127 200	127 000
Hysesrabatt	0	-1 680	0
Trappstädning-/Städavgifter	14 000	6 400	14 000
Öresutjämning	0	5	0
Övriga intäkter	0	1 200	0
	3 322 000	3 313 036	3 332 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-9 000	-9 074	-15 000
Städning enligt beställning	0	0	-3 000
Myndighetstillsyn	0	0	-19 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Sophantering	-1 000	-5 625	-2 000
Gård	-5 000	-4 222	-7 000
Serviceavtal	-44 000	-61 220	-45 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-5 608	-3 000
Teleport/hissanläggning	-3 000	0	0
Brandskydd	-9 000	-8 557	-9 000
	-75 000	-94 305	-104 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-137 000	0	-400 000
Tvättstuga	0	-11 366	0
Entré/trapphus	0	-5 325	0
VVS	0	-13 541	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-14 862	0
Ventilation	0	-5 843	0
Elinstallationer	0	-8 541	0
Tele/Tv/Kabel-TV/porttelefon	0	-5 332	0
Mark/gård/utemiljö	0	-1 063	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-11 859	0
	-137 000	-77 732	-400 000
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	0	-37 375	0
Tak	0	-361 876	0
Balkonger/altaner	0	-138 637	0
	0	-537 888	0
Taxebundna kostnader			
El	-124 000	-119 446	-102 000
Värme	-524 000	-469 812	-584 000
Vatten	-125 000	-137 767	-110 000
Sophämtning/renhållning	-74 000	-83 131	-70 000
Grovsopor	0	-6 785	-7 000
	-847 000	-816 941	-873 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-71 000	-74 789	-64 000
Bredband	-169 000	-153 798	-168 000
	-240 000	-228 587	-232 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-75 000	-77 697	-74 348
	-75 000	-77 697	-74 348

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-2 511	-1 000
Medlemsinformation	0	0	-3 000
Tele- och datakommunikation	-14 000	-47 165	-17 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 350	0
Hysesförluster	0	-842	0
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-17 521	-12 000
Föreningskostnader	-3 000	-438	-6 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-3 095	-1 000
Förvaltningsarvode	-254 000	-244 764	-246 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-1 163	0
Administration	-12 000	-5 916	-14 000
Korttidsinventarier	0	-6 429	0
Konsultarvode	0	-57 773	0
Föreningsavgifter	0	-500	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-6 080	-6 000
	-311 000	-395 548	-306 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-46 000	-94 600	-46 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-29 723	-15 000
	-61 000	-124 323	-61 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-282 000	-281 562	-310 276
Maskiner	-29 000	-28 401	-29 000
Inventarier	-4 000	-3 305	-4 000
	-315 000	-313 268	-343 276
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 061 000	-2 666 289	-2 393 624
RÖRELSERESULTAT	1 261 000	646 747	938 376
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	3 073	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	156	0
Låneräntor	-580 833	-533 109	-580 000
Räntekostnader skattekonto	0	-323	0
	-580 833	-530 203	-580 000
RESULTAT	680 167	116 544	358 376

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 omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror 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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

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