



2021

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 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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbcs.se/kontakt](https://www.sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Glädjen 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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
Åke Patrik Degerman	Ledamot
Angelika Lagerin	Ledamot
Stina Larsson	Ledamot
Anna Klara Lupiña Sjöblom	Ledamot

Pär Erik Roback Suppleant

Styrelseledamot Daniel Alexander Marchetti avflyttade under verksamhetsåret.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Angelika Lagerin, Pär Erik Roback och Anna Klara Lupiña Sjöblom.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Boel Hansson Ordinarie Extern Grant Thornton

Valberedning

Marie Sandberg
Alexandra Thomasson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-24.

Extra föreningsstämma hölls 2021-10-24. Extra stämma val av ny ledamot.

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 Folksam.

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.

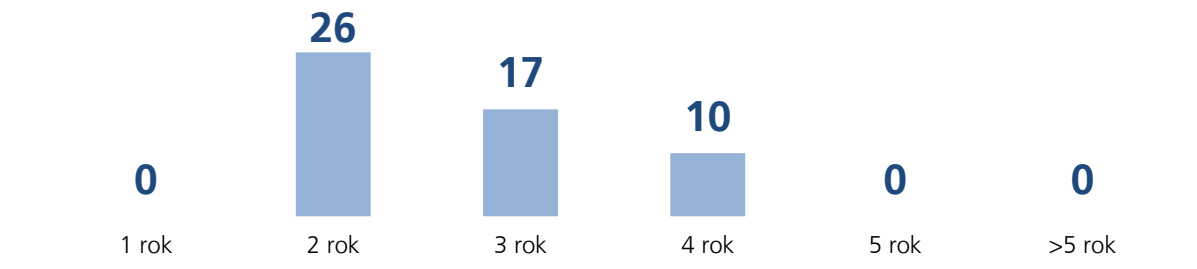
Fastigheternas värdeår är 1988.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 107 m², varav 4 075 m² utgör boyta 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

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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	Kommentar
Renovering av balkonger	2022	
Renovering av piskaltaner	2020	
Fasadtvätt	2019	framflyttad
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 innegivare och injustering av systemet	2008	
Renovering av balkonger	2002 - 2006	
Kök, badrum	2001 - 2002	
Rörstambyte		
Elstambyte		
Omputsning av fasad		
Planerat underhåll	År	
Renovering av balkonger	2022	

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

Hållbarhetsinformation

Styrelsen har gått en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmuntrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	3 292 310	3 313 036
Finansiella intäkter	3 481	3 229
Minskning kortfristiga fordringar	0	46 894
Ökning av kortfristiga skulder	93 541	58 377
	3 389 331	3 421 536

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 104 141	2 353 021
Finansiella kostnader	478 772	533 432
Ökning av kortfristiga fordringar	20 034	0
Minskning av långfristiga skulder	324 707	320 528
	2 927 654	3 206 981

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

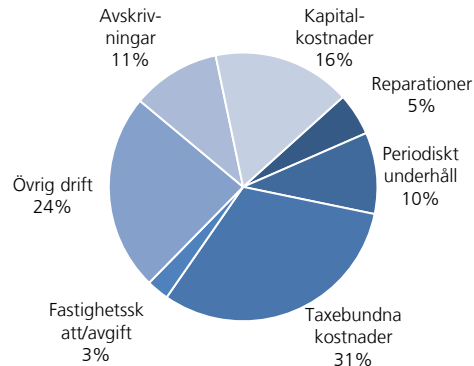
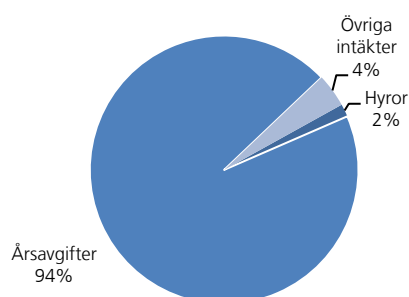
3 768 441 **3 306 764**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

461 677 **215 727**

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 53 st
Överlåtelse under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 75
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 77

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	763	771	771	771
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 575	1 208	1 575	1 575
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 597	6 677	6 756	6 834
Elkostnad/m ² totalyta	25	29	29	24
Värmekostnad/m ² totalyta	139	114	122	137
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	34	30	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	117	130	129	127
Soliditet (%)	32	31	31	29
Resultat efter finansiella poster (tkr)	406	118	664	-19
Nettoomsättning (tkr)	3 287	3 312	3 333	3 319

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	1 421 951	595 925	-537 888	1 363 914
S:a bundet eget kapital	13 871 951	595 925	-537 888	13 813 914
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-1 325 600	-595 925	654 432	-1 384 107
Årets resultat	407 289	407 289	-117 716	117 716
S:a ansamlad förlust	-918 311	-188 636	536 716	-1 266 391
S:a eget kapital	12 953 640	407 289	-1 172	12 547 523

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	407 289
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-729 675
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-595 925
summa balanserat resultat	-918 311

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	283 001
att i ny räkning överförs	-635 310

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 287 076	3 311 836
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 234	1 200
Summa rörelseintäkter		3 292 310	3 313 036
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 638 229	-1 833 150
Övriga externa kostnader	Not 5	-335 422	-395 548
Personalkostnader	Not 6	-130 490	-124 323
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-306 761	-313 268
Summa rörelsekostnader		-2 410 902	-2 666 289
RÖRELSERESULTAT		881 408	646 747
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 481	3 229
Räntekostnader och liknande resultatposter		-478 772	-533 432
Summa finansiella poster		-475 291	-530 203
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		406 117	116 544
ÅRETS RESULTAT		406 117	116 544

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	36 666 081	36 947 643
Maskiner	Not 9	8 123	31 118
Inventarier	Not 10	0	2 203
Summa materiella anläggningstillgångar		36 674 204	36 980 964
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		36 674 204	36 980 964
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 774 535	2 295 098
Summa kortfristiga fordringar		2 774 535	2 295 098
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 034 338	1 032 064
Summa kassa och bank		1 034 338	1 032 064
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 808 873	3 327 162
SUMMA TILLGÅNGAR		40 483 076	40 308 126

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 450 000	12 450 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 421 951	1 363 914
Summa bundet eget kapital		13 871 951	13 813 914
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 325 600	-1 384 107
Årets resultat		407 289	117 716
Summa ansamlad förlust		-918 311	-1 266 391
SUMMA EGET KAPITAL		12 953 640	12 547 523
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 310 000	17 980 727
Summa långfristiga skulder		2 310 000	17 980 727
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	24 574 770	9 228 750
Leverantörsskulder		134 107	121 005
Skatteskulder		8 073	0
Övriga skulder		49 530	9 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	452 957	420 241
Summa kortfristiga skulder		25 219 437	9 779 876
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 483 076	40 308 126

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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.

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	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	10 år	10 år
Maskiner	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	3 109 471	3 141 271
Hyror lokaler momspliktiga	50 400	38 640
Bredbandsintäkter	127 200	127 200
Hysesrabatt	0	-1 680
Trappstädning-/Städavgifter	0	6 400
Öresutjämning	4	5
	3 287 076	3 311 836

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	5 234	1 200
	5 234	1 200

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	5 425	9 074
	Snöröjning/sandning	35 269	0
	Gemensamma utrymmen	1 789	0
	Sophantering	5 607	5 625
	Gård	17 091	4 222
	Serviceavtal	38 586	61 220
	Förbrukningsmateriel	3 129	5 608
	Brandskydd	0	8 557
		106 896	94 305
	Reparationer		
	Lokaler	1 219	0
	Tvättstuga	9 768	11 366
	Entré/trapphus	8 901	5 325
	Lås	4 544	0
	VVS	49 176	13 541
	Värmeanläggning/undercentral	22 774	14 862
	Ventilation	21 163	5 843
	Elinstallationer	12 295	8 541
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	15 413	5 332
	Mark/gård/utemiljö	0	1 063
	Skador/klotter/skadegörelse	1 869	11 859
		147 122	77 732
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	37 375
	Bastu/pool	6 009	0
	Värmeanläggning	61 250	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	31 463	0
	Tak	0	361 876
	Balkonger/altaner	184 279	138 637
		283 001	537 888
	Taxebundna kostnader		
	El	103 246	119 446
	Värme	571 918	469 812
	Vatten	146 657	137 767
	Sophämtning/renhållning	79 173	83 131
	Grovopor	8 637	6 785
		909 631	816 941
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	76 312	74 789
	Bredband	35 980	153 798
		112 292	228 587
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	79 287	77 697
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 638 229	1 833 150

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	2 814	2 511
	Tele- och datakommunikation	2 947	47 165
	Inkassering avgift/hyra	976	1 350
	Hyresförluster	0	842
	Revisionsarvode extern revisor	25 725	17 521
	Föreningskostnader	1 905	438
	Fritids- och trivselkostnader	269	3 095
	Förvaltningsarvode	250 092	244 764
	Förvaltningsarvoden övriga	0	1 163
	Administration	8 985	5 916
	Korttidsinventarier	1 095	6 429
	Konsultarvode	32 473	57 773
	Föreningsavgifter	2 000	500
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 140	6 080
		335 422	395 548

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	99 300	94 600
	Sociala kostnader	31 190	29 723
		130 490	124 323

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	281 562	281 562
	Maskiner	22 996	28 401
	Inventarier	2 203	3 305
		306 761	313 268

Not 8		2021-12-31	2020-12-31
BYGGNADER			
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		-5 034 051	-4 752 489
Årets avskrivningar enligt plan		-281 562	-281 562
Utgående avskrivning enligt plan		-5 315 613	-5 034 051
Planenligt restvärde vid årets slut		36 666 081	36 947 643
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		2021-12-31	2020-12-31
MASKINER			
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		-110 888	-82 487
Årets avskrivningar enligt plan		-22 996	-28 401
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-133 884	-110 888
Redovisat restvärde vid årets slut		8 122	31 118
Not 10		2021-12-31	2020-12-31
INVENTARIER			
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		-169 343	-166 038
Årets avskrivningar enligt plan		-2 203	-3 305
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-171 546	-169 343
Redovisat restvärde vid årets slut		0	2 203

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	38 338	190
	Skattefordran	0	17 585
	Klientmedel hos SBC	1 683 732	2 274 700
	Fordringar kreditfakturor	2 094	2 623
	Räntekonto hos SBC	1 050 371	0
		2 774 535	2 295 098

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 363 914	767 989
	Reservering enligt stadgar	595 925	595 925
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-537 888	0
	Vid årets slut	1 421 951	1 363 914

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	SBAB	1,850 %	3 654 350	3 676 650	2022-12-06
	SBAB	2,220 %	2 728 625	2 745 325	2022-01-21
	SBAB	2,220 %	2 622 824	2 661 710	2022-01-21
	SBAB	2,220 %	1 881 221	1 897 042	2022-01-21
	SBAB	1,400 %	5 348 250	5 381 250	2022-01-21
	SBAB	1,490 %	3 947 000	3 975 000	2022-11-14
	SBAB	2,210 %	575 000	595 000	2022-01-21
	SBAB	1,930 %	2 370 000	2 430 000	2025-02-14
	SBAB	1,280 %	3 757 500	3 847 500	2022-05-20
	Summa skulder till kreditinstitut		26 884 770	27 209 477	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-24 574 770	-9 228 750	
			2 310 000	17 980 727	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 253 030 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 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	30 066 700	30 066 700

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	96 600	94 600
	Sociala avgifter	30 352	29 723
	Ränta	50 587	50 879
	Avgifter och hyror	275 418	245 039
		452 957	420 241

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen bytte under februari 2022 långgivare och förhandlade ner föreningens låneräntor för en stor del av de lån som löper ut under 2022. Vi har också avslutat upphandlingen inför balkongrenoveringen och arbetet inleds i april månad.

Styrelsens underskrifter

Malmö den / 2022

Sofia Ek Landén
Ordförande

Åke Patrik Degerman
Ledamot

Angelika Lagerin
Ledamot

Stina Larsson
Ledamot

Anna Klara Lupiña Sjöblom
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
Grant Thornton Sweden AB

Boel Hansson
Auktoriserad 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 2021.

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 2021 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, 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 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 2021 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 "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Revisorers 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 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.

Malmö den

Grant Thornton Sweden AB

Boel Hansson

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 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se