



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Glädjen i Viksjö



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Glädjen i Viksjö med säte i Järfälla org.nr. 769624-7753 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2012. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-31.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Viksjö 6:447	2013-06-03	1977

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-06-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
103	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 690
7	lägenheter (hyresrätt)	610
120	p-platser	0
Totalt 230 objekt		9 300

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 2 rok, 62 st 3 rok, 32 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ove Svensson	Ordförande	2013-07-04	
Bengt Karlson	Ledamot	2023-11-23	
Bengt Karlson	Suppleant	2022-07-05	2023-11-23
Marie Neman	Ledamot	2014-05-18	
Charlotta Ståhlberg	Ledamot	2021-11-01	
Marcus Bengtsberg	Ledamot	2017-07-19	
Sigrid Bergnehr	Ledamot	2022-07-05	2023-11-23

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ove Svensson Marie Neman Bengt Karlson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten varav 2 extramöten.

Firman tecknas två i förening av Ove Svensson, Marie Neman och Marcus Bengtsberg.

Revisorer har varit: Maria Hödl internrevisor vald av föreningen och extern revisor Erik Davidsson hos Borevision i Sverige AB vald av stämman.

Valberedning har varit: Robert Söderkvist (sammanställande) och Fredrik Hödl , valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20. På stämman deltog 17 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

I januari 2023 höjdes årsavgiften med 10% och kostnaden för parkeringsplatser höjdes med 5%.

Under hösten 2023 togs det beslut om att höja årsavgifterna med 8% från januari 2024.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-08.

Händelser under året 2023

Styrelse

- Deltagit vid bokslutsmöte.
- Deltagit vid föreningsstämma
- Planerat och genomfört föreningens 10 års jubileum.
- Deltagit vid budgetmöte.
- Deltagit vid fastställande av budget 2024.

- Deltagit vid driftmöte med HSB.
- Delat ut nyhetsbrev - Glädjebrevet.
- Genomfört utbildning för boende om laddstolpar.
- Planerat inför föreningens städ och fixardagar.
- Öppnat konto Handelsbanken för ersättning från naturvårdsverket ladd-stolpar.
- Genomfört bo-möte i föreningens lokal som protokollförts och lagts upp i HSB portalen.

Ombyggnad och underhåll

- Färdigställt ladd stolpar på föreningens parkeringar.
- Målat om samtliga träpartier i föreningen
- Nya filter till boendes fläktar beställda och levererade.
- Rensat stuprännor på föreningens fastigheter.
- Genomfört taktillsyn
- Löpande underhåll av hyreslägenheter.
- Genomfört underhållsservice i tvättstugorna.
- Löpande underhåll av föreningens fastigheter

Styrelsens kommentar

En del av föreningens stora kostnader kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt agerande. När vi tillsammans hjälps åt att genomföra större projekt på städ och fixardagarna höst och vår innebär betydliga kostnadsbesparingar då vi tillsammans arbetat för att åtgärda de uppdrag som inkommit till städdagarna. Alla föreningens kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften samt hyresintäkter. Lägre kostnader påverkar avgiften.

Framtida underhåll

Styrelsen fortsätter med arbetet att hålla ner föreningens kostnader samt att förnya/förbättra föreningens utomhusmiljö och fastigheter.

Planerade underhåll och investeringar

År 2024 Åtgärd

Underhåll byte av takpapp 2 lag på föreningens miljöhus och föreningslokal.
Radonmätning av samtliga hushåll i föreningen.
Slamsugning av föreningens dagvattenbrunnar 24 st.
Byta ut sidopaneler på 2 radhuskroppar F2-8 och F10-20.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har upplåtit 1 av sina återstående 7 hyresrätter i april 2024.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 150 och under året har det tillkommit 22 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 153.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019*
Sparande, kr/kvm	39	114	123	106	138
Skuldsättning, kr/kvm	3 026	3 101	3 124	3 066	3 112
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 217	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	7	7	8
Energikostnad, kr/kvm	34	36	23	18	23
Årsavgifter, kr/kvm	525	477	470	456	446
Årsavgifter/totala intäkter, %	78	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	628	598	569	564	0
Nettoomsättning, tkr	5 649	5 564	5 292	5 243	5 020
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 338	-771	-872	-1 074	-353
Soliditet, %	77	76	76	76	76

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Vid negativt resultat pga avskrivningar och höga räntekostnader

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 39 kr/m².

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 8%.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	102 552 000	0	1 728 000	104 280 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 528 000	0	3 432 000	5 960 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 032 147	0	98 679	4 130 826
S:a bundet eget kapital, kr	109 112 147	0	5 258 679	114 370 826
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-11 375 442	-770 963	-98 679	-12 245 084
Årets resultat, kr	-770 963	770 963	-1 338 126	-1 338 126
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-12 146 405	0	-1 436 805	-13 583 210
S:a eget kapital, kr	96 965 742	0	3 821 874	100 787 616

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 605 000 kr samt ianspråktagande skett med 506 321 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-12 056 550
Årets resultat, kr	-1 338 126
Reservation till underhållsfond, kr	-605 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	506 321
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-13 493 355

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-13 493 355

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 648 831	5 288 541
Övriga rörelseintäkter	Not 3	192 225	275 543
Summa Rörelseintäkter		5 841 056	5 564 084
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 271 362	-3 887 057
Övriga externa kostnader	Not 5	-540 894	-323 576
Personalkostnader	Not 6	-247 685	-205 869
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 493 123	-1 459 242
Övriga rörelsekostnader	Not 7	0	-80 204
Summa Rörelsekostnader		-6 553 064	-5 955 949
Rörelseresultat		-712 008	-391 865
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 038	1 356
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-629 156	-380 454
Summa Finansiella poster		-626 118	-379 098
Resultat efter finansiella poster		-1 338 126	-770 963
Resultat före skatt		-1 338 126	-770 963
Årets resultat		-1 338 126	-770 963

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	126 467 032	123 894 429
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	1 285 000
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		126 467 032	125 179 429
Summa Anläggningstillgångar		126 467 032	125 179 429

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 011	638
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 898 977	1 705 232
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	96 732	209 965
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 997 720	1 915 835

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	738 266	0
<i>Summa Kassa och bank</i>		738 266	0
Summa Omsättningstillgångar		3 735 985	1 915 835

Summa Tillgångar

130 203 018 **127 095 264**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	110 240 000	105 080 000
Fond för yttre underhåll	4 130 826	4 032 147
Summa Bundet eget kapital	114 370 826	109 112 147

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-12 245 084	-11 375 442
Årets resultat	-1 338 126	-770 963
Summa Ansamlad förlust	-13 583 209	-12 146 405

Summa Eget kapital

100 787 617 **96 965 742**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	12 325 000	21 845 000
Summa Långfristiga skulder		12 325 000	21 845 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	15 820 000	6 997 700
Leverantörsskulder		275 951	97 269
Skatteskulder		119 911	83 380
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	254 870	285 114
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	619 669	821 058
Summa Kortfristiga skulder		17 090 401	8 284 521

Summa Skulder

29 415 401 **30 129 521**

Summa Eget kapital och skulder

130 203 018 **127 095 264**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-712 008	-391 865
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 493 123	1 459 242
Årets utrangering 2022	0	80 204
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 493 123	1 539 446
Erhållen ränta	3 038	1 356
Erlagd ränta	-622 304	-380 454

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	36 500	-165 513
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-23 273	226 803
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	13 228	61 290

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Investering i fastigheten	-2 780 727	-2 146 919
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 780 727	-2 146 919

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	5 160 000	2 220 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-697 700	-469 600
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 462 300	1 750 400

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början	1 606 706	1 173 451
Likvida medel vid årets slut	3 463 356	1 606 706

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten Driftkostnader. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 535 606	4 080 370
	Hyror bostäder	673 227	757 272
	Hyror garage och parkeringsplatser	518 730	465 350
	Övriga primära intäkter	40 179	71 963
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 767 742	5 374 955
	Avgiftsbortfall	-118 911	-86 198
	Hysesbortfall	0	-216
	<i>Summa</i>	-118 911	-86 414
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 648 831	5 288 541
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	119 220	151 525
	Övriga sekundära intäkter	73 005	124 018
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	192 225	275 543
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-773 189	-686 656
	Snö och halk-bekämpning	-220 994	-152 878
	Reparationer	-488 389	-572 764
	Planerat underhåll	-211 466	-294 855
	Försäkringsskador	-421 532	-152 209
	EI	-298 560	-317 360
	Vatten	-21 584	-14 677
	Sophämtning	-270 925	-236 652
	Fastighetsförsäkring	-201 624	-182 284
	Kabel-TV och bredband	-18 356	-10 905
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 015 472	-975 292
	Förvaltningsavtalskostnader	-329 271	-290 524
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 271 362	-3 887 057

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-164 217	-34 092
	Administrationskostnader	-45 898	-52 710
	Extern revision	-24 750	-23 500
	Medlemsavgifter	-8 150	-16 180
	Föreningsverksamhet	-22 705	-19 542
	Övriga förvaltningskostnader	-275 174	-177 554
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-540 894	-323 576
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Övriga arvoden	-189 100	-152 650
	Sociala avgifter	-54 585	-49 219
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-247 685	-205 869
Not 7	Övriga rörelsekostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Utrangering	0	-80 204
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	0	-80 204
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	623	1 207
	Ränta skattekontot	2 415	149
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	3 038	1 356
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-628 566	-380 454
	Övriga räntekostnader	-590	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-629 156	-380 454

Not 10	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnad (2022 även markanläggning)	69 251 380	68 486 095
	Ingående anskaffningsvärde mark	60 167 179	60 167 179
	Ingående anskaffningsvärde markanläggning (2022 var markanläggning sammanslagen med byggnad)	5 638 005	5 638 005
	Årets investeringar	4 065 727	861 919
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-96 634
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	139 122 291	135 056 564
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 162 135	-9 719 323
	Årets avskrivningar	-1 493 123	-1 459 242
	Försäljning / Utrangering	0	16 431
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-12 655 258	-11 162 134
	Utgående redovisat värde	126 467 032	123 894 430
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	83 184 000	83 184 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	63 250 000	63 250 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	146 434 000	146 434 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	30 050 600	30 050 600
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	30 050 600	30 050 600
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 285 000	0
	Årets investeringar	0	1 285 000
	Omklassificering till byggnad	-1 285 000	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	0	1 285 000
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 725 091	1 606 706
	Övriga fordringar	173 886	98 526
	Summa Övriga fordringar	2 898 977	1 705 232

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring Folksam	88 820	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 912	209 965
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	96 732	209 965

Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handelsbanken	738 266	0
Summa Kassa och bank	738 266	0

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,62%	2024-03-01	5 300 000	0
Stadshypotek AB	3,0%	2027-06-01	8 955 000	190 000
Stadshypotek AB	1,07%	2025-01-30	890 000	40 000
Stadshypotek AB	4,75%	2024-03-07	1 000 000	0
Stadshypotek AB	0,47%	2025-09-01	2 750 000	40 000
Stadshypotek AB	0,92%	2024-06-01	9 250 000	100 000
			28 145 000	370 000

Långfristig del	12 325 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	270 000
Lån som ska konverteras inom ett år	15 550 000
Kortfristig del	15 820 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	370 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 480 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,38%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	4,62%	2024-03-01	5 300 000	0
	Stadshypotek AB	3,0%	2027-06-01	8 955 000	190 000
	Stadshypotek AB	1,07%	2025-01-30	890 000	40 000
	Stadshypotek AB	4,75%	2024-03-07	1 000 000	0
	Stadshypotek AB	0,47%	2025-09-01	2 750 000	40 000
	Stadshypotek AB	0,92%	2024-06-01	9 250 000	100 000
				28 145 000	370 000
	Nästa års amortering av långfristig skuld			270 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			15 550 000	
	Kortfristig del			15 820 000	

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	9 584	0
	Inre fond	228 819	281 656
	Övriga kortfristiga skulder	16 467	3 458
	<i>Summa Övriga skulder</i>	254 870	285 114

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	476 181	454 369
	Upplupna räntekostnader	24 612	17 760
	Övriga upplupna kostnader	118 876	348 929
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	619 669	821 058

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Glädjen i Viksjö, org.nr. 769624-7753

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Glädjen i Viksjö för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Glädjen i Viksjö för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Maria Hödl
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Glädjen i Viksjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OVE SVENSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 15:37:48



CHARLOTTA STÅHLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 18:36:01



MARCUS BENGTSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 16:47:04



MARIE NEMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 15:55:04



BENGT KARLSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 15:41:34



MARIA HÖDL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 18:11:47



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 21:21:23



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Glädjen i Viksjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIA HÖDL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 18:11:03



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 21:22:16



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.