



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Glädjen Vilunda

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Glädjen Vilunda med säte i Upplands Väsby org.nr. 769617-6952 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Upplands-Väsby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Upplands Väsby Vilunda 6:23	1969-01-01	1969

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
49	garageplatser	0
90	p-platser	0
19	förråd	21
21	lägenheter (hyresrätt)	1 467
159	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 336
Totalt 338 objekt		12 824

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 0 rok, 88 st 2 rok, 90 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ardeshir Kargaryani	Ledamot	2021-07-27
Adnan Mashadani	Ledamot	2023-06-22
Sam Dastgheib	Suppleant	2023-07-25
Arve Siljensköld	Ordförande	2024-10-01
Rawa Ata Ahmed	Suppleant	2024-06-10

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är hela styrelsen.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Arve Siljensköld, Ardeshir Kargaryani samt Adnan Mashadani.

Revisorer har varit: Joakim Häll, Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Elahe Dastgheib (sammankallande) & Adiam Tesfamicael, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10. På stämman deltog 74 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 10%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-06.

Föreningen har under året ingått förlikning med Ro.T Partner angående den tvist som förelåg avseende entreprenadkontraktet för stambytet. Samtliga mellanhavanden har reglerats genom förlikningsavtal och föreningen har per 2024-12-31 inga ej reglerade skulder eller fordringar på entreprenören.

Detta år har styrelsen lagt mycket fokus på att hantera det höga ränteläget genom att försöka sänka föreningens löpande kostnader. Genom beställda arbeten ser vi i år igen att våran värmeförbrukning går ner vilket är bra. Det upptäcktes under året att vårat värmesystem inte är injusterat och är en stor anledning till våra höga värmekostnader. Vi arbetar i detta nu tillsammans med HSB för att förhoppningsvis få det injusterat och klart innan nästa vinter.

Informationsmöte har hållts andra halvåret av mandatperioden i syfte att informera alla medlemmar om föreningens skick och behovet av framtida renoveringar samt styrelsens vision hur det ska finansieras. Tillsammans med HSB så framtas det i detta nu flera olika förslag som ska presenteras till föreningen att ta ställning till innan större renoveringar påbörjas.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2011	Tvättstuga. Uppgradering av låssystem
2012	Ny värmecentral 78:an
2013	Ny värmecentral 52:an -Stakethöjning 60-120 cm.
2013	Byte av tätnings-/dammlister. Grovsoprum.
2013	Separation från Väsbyhem
2014	Ventilation Fas 1. Åtgärd av vattenläckage på gården utanför 52-an, 62-an och 78-an.
2015	Ny lek- och grillplats. Genomgång och föryngring av trädgården och växtligheten.
2015	Blomsterkrukor placeras i området
2016	Pågående upprustning av värmesystem fortsätter.
2016	Pågående installation av mätare för individuell mätning fortsätter.
2016	Ventilation Fas 2. Upprustning av Övernattningslägenhet.
2016	Byggnation av förråd på 52-an.
2017	Värmesystem efterbesiktning. Installation av individuell mätning avslutad.
2017	Renovering av lägenhet på KAV78. Upprustning av hyresrätter på KAV64 och KAV91.
2017	Byte av två stora ventilationsfläktar på tak.
2018	Rivning av stora portalen vid parkeringen. Bygglov för installation av ny grind
2018	Radonmätning Genomgång och besiktning av samtliga uteplatser.
2018	Renovering inför försäljning 2:a och 3:a KAV63. Upprustning av HG lägenhet KAV64.
2019	Avslut av värmeprojekt. Införande av IMD sista kvartal 2019 Radonmätning
2019	Energideklaration. Försäljning av 2 st lägenheter KAV66, KAV91
2019	Miljö-/Hälsoöversyn
2019	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) utförd. Filterbyte, ventilation,. Påbörjad 2019
2019	Trädfällning av ett träd vid entrén (inrådan från Brandmyndigheten)
2020	Ombyggnation av lokalen KAV95-96. IMD (individuell mätning av data) utredning
2020	Installation av avluftning värmesystem. Upphandling av Ekonomisk förvaltning HSB
2020	Upphandling av fastighetsförsäkring, Protector Försäkringar ASA
2020	Försäljning av två lägenheter, KAV56 och KAV84
2021	Trädfällning
2021	Renoveringsunderhåll hyresrätt KAV79
2021	Upphandling projektledare Stambyte

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2023	Stampolning samt filmning av stammarna för att säkerställa skicket.
2023	Individuell debitering av varmvatten användning.
2023	Byte av ventilationsfläkt på tak, Port 61.
2023	Avvecklat tvättstugan och försett hyresgäster med tvättmaskiner istället.
2023	Styrelsen har beslutat hyra ut 3st lägenheter som tidigare stod tomma i väntan på försäljning. Avser lägenhet: Kavallerigatan 74 61-3056-1-5329 Kavallerigatan 57 61-3056-1-5589 Kavallerigatan 70 61-3056-1-5302
2023	Föreningen har omförhandlat avtalen med HSB avseende, fastighetsförvaltning, ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel. Syftet med nya avtal är att välja bort tjänster som föreningen inte har tidigare nyttjat och på det sättet sparar föreningen pengar.
2023	Försäljning av lägenhet, Kavallerigatan 81: 61-3056-1-5277. Försäljningspriset 1550 000 kr
2023	OVK besiktning i samtliga lägenheter.
2024	Försäljning av lägenhet.
2024	Isolering av värme rör i källarna för att sänka värmekostnader.
2024	Rör inspektion av stammen filmat från flertalet punkter runt om föreningen. Filmerna visade att rören ser bra ut i förhållande till deras ålder men kommer såklart behöva renoveras i framtiden.
2025	Påbörjat arbete tillsammans med HSB för att injustera vårt värmesystem.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 4 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 195 och under året har det tillkommit 25 och avgått 22 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 198.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	-110	71	-100	15	18
Skuldsättning, kr/kvm	4 920	4 915	4 974	5 042	5 118
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 557	5 731	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	9	10	10	11
Energikostnad, kr/kvm	334	227	254	246	135
Årsavgifter, kr/kvm	765	656	611	588	527
Årsavgifter/totala intäkter, %	70	69	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	960	818	729	746	746
Nettoomsättning, tkr	11 637	10 548	9 469	9 693	9 962
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 530	-1 413	-17 752	-1 883	-1 734
Soliditet, %	57	55	59	59	55

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar, räntekostnader, juridiska kostnader samt värmekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med belopp -52 461kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till -110 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att injustera värmen för att få ner värmekostnaderna.

Beslut om avgiftshöjning diskuteras efter stämman. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	93 612 741	0	2 243 791	95 856 532
Upplåtelseavgifter, kr	31 737 690	0	4 404 777	36 142 467
Underhållsfond, kr	4 499 850	0	179 500	4 679 350
S:a bundet eget kapital, kr	129 850 281	0	6 828 068	136 678 349
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-46 503 355	-1 412 664	-179 500	-48 095 520
Årets resultat, kr	-1 412 664	1 412 664	-2 530 218	-2 530 218
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-47 916 019	0	-2 709 718	-50 625 738
S:a eget kapital, kr	81 934 262	0	4 118 350	86 052 611

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 320 500 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-48 095 520
Årets resultat, kr	-2 530 218
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-50 625 738

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	150 000
Balanseras i ny räkning, kr	-50 975 738

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 636 649	10 547 585
Övriga rörelseintäkter	Not 3	657 448	107 296
Summa Rörelseintäkter		12 294 097	10 654 881
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 412 991	-6 764 071
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 175 479	-1 346 775
Personalkostnader	Not 6	-126 819	-254 356
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 631 268	-2 011 974
Summa Rörelsekostnader		-12 346 558	-10 377 177
Rörelseresultat		-52 461	277 705
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	96 584	19 655
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 574 341	-1 710 024
Summa Finansiella poster		-2 477 757	-1 690 369
Resultat efter finansiella poster		-2 530 218	-1 412 664
Resultat före skatt		-2 530 218	-1 412 664
Årets resultat		-2 530 218	-1 412 664



BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	144 563 045	146 194 313
Summa Materiella anläggningstillgångar		144 563 045	146 194 313
Summa Anläggningstillgångar		144 563 045	146 194 313
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		102 501	83 821
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 506 073	1 655 158
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	748 942	778 738
Summa Kortfristiga fordringar		3 357 516	2 517 717
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	4 186 635	612 439
Summa Kassa och bank		4 186 635	612 439
Summa Omsättningstillgångar		7 544 151	3 130 156
Summa Tillgångar		152 107 196	149 324 468

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	131 998 999	125 350 431
Fond för yttre underhåll	4 679 350	4 499 850
Summa Bundet eget kapital	136 678 349	129 850 281

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-48 095 520	-46 503 355
Årets resultat	-2 530 218	-1 412 664
Summa Ansamlad förlust	-50 625 738	-47 916 020

Summa Eget kapital	86 052 611	81 934 261
--------------------	------------	------------

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	62 990 493	63 882 725
Leverantörsskulder		1 418 504	1 186 272
Skatteskulder		21 424	3 917
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	70 318	59 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 553 846	2 257 933
Summa Kortfristiga skulder		66 054 585	67 390 208

Summa Skulder	66 054 585	67 390 208
---------------	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder	152 107 196	149 324 468
--------------------------------	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-52 461	277 705
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 631 268	2 011 974
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 631 268	2 011 974
Erhållen ränta	96 584	19 655
Erlagd ränta	-2 515 678	-1 710 216
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-840 287	599 117
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 542 056	-144 965
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-502 054	160 543
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-2 044 110	15 578
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 884 397	614 695
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	6 648 568	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-892 232	-888 248
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 756 336	-888 248
Årets kassaflöde	2 871 939	-273 552
Likvida medel vid årets början	2 252 621	2 526 173
Likvida medel vid årets slut	5 124 560	2 252 621

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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 inlämnande 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.

Beskattnings

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.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.**

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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 2022-2020 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). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 120 941	7 308 960
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	312 360	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	233 773	0
	Hyror bostäder	1 937 942	1 711 707
	Hyror garage och parkeringsplatser	835 829	838 844
	Hyror förbrukningsbaserad	79 070	288 622
	Hyror informationsöverföring	94 050	325 050
	Hyror övrigt	92 773	92 352
	Övriga primära intäkter	47 119	54 534
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	11 753 857	10 620 069
	Hyresbortfall	-117 208	-72 484
	<i>Summa</i>	-117 208	-72 484
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	11 636 649	10 547 585

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	58 612
	Övriga sekundära intäkter	657 448	48 684
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	657 448	107 296
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-412 928	-846 699
	Snö och halk-bekämpning	-337 083	-103 339
	Reparationer	-897 195	-696 839
	Planerat underhåll	-150 000	-320 500
	Försäkringsskador	-93 197	-1 967
	El	-282 455	-322 418
	Uppvärmning	-3 331 355	-2 017 298
	Vatten	-667 130	-617 712
	Sophämtning	-524 123	-460 134
	Fastighetsförsäkring	-325 833	-296 805
	Kabel-TV och bredband	-476 383	-446 232
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-329 102	-312 162
	Förvaltningsavtalskostnader	-500 715	-311 008
	Övriga driftkostnader	-85 492	-10 958
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 412 991	-6 764 071
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-985 983	-909 176
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-88 150	-22 852
	Administrationskostnader	-727 394	-206 112
	Extern revision	-33 875	-32 750
	Konsultkostnader	-4 125	0
	Medlemsavgifter	-5 681	-5 730
	Föreningsverksamhet	-19 750	-3 489
	Övriga förvaltningskostnader	-310 522	-166 667
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-2 175 479	-1 346 775
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-99 996	-200 000
	Sociala avgifter	-26 823	-54 356
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-126 819	-254 356

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	546	429
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	96 038	19 227
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	96 584	19 655
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 571 086	-1 706 813
	Övriga räntekostnader	-3 255	-3 211
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 574 341	-1 710 024
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	126 658 252	126 658 252
	Ingående anskaffningsvärde mark	39 165 557	39 165 557
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	826 229	826 229
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	166 650 039	166 650 039
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-20 455 726	-18 443 752
	Årets avskrivningar	-1 631 268	-2 011 974
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-22 086 994	-20 455 726
	<i>Utgående redovisat värde</i>	144 563 045	146 194 313
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	120 000 000	120 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	496 000	496 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	62 000 000	62 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 856 000	2 856 000
	<i>Summa</i>	185 352 000	185 352 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	72 400 000	72 400 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	72 400 000	72 400 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	937 925	1 640 182
	Övriga fordringar	1 568 148	14 976
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 506 073	1 655 158

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	748 942	778 738
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	748 942	778 738

Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
---------------	-----------------------	-------------------	-------------------

Kassa och bank

SBAB	4 186 635	612 439
<i>Summa Kassa och bank</i>	4 186 635	612 439

Not 13	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	3,79%	2025-05-15	24 836 406	420 000
SBAB	3,92%	2025-02-03	20 724 087	55 431
SBAB	4,13%	2025-01-13	17 430 000	420 000
			62 990 493	895 431

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	62 990 493
Kortfristig del	62 990 493

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
---------------	------------------------------------	-------------------	-------------------

Övriga skulder

Depositioner	16 824	16 824
Momsskuld	0	432
Källskatt	30 000	30 000
Övriga kortfristiga skulder	23 494	12 105
<i>Summa Övriga skulder</i>	70 318	59 360

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	890 053	943 915
Upplupna räntekostnader	70 239	11 576
Övriga upplupna kostnader	593 554	1 302 442
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 553 846	2 257 933

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 Vilunda, org.nr. 769617-6952

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Glädjen Vilunda för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Jag vill rikta uppmärksamheten till förvaltningsberättelsen och stycket "Väsentliga händelser under räkenskapsåret" där styrelsen redogör för den förlikning som träffats med tidigare entreprenör för det avbrutna stambytet. Jag har inte modifierat mina uttalanden med anledning av detta.

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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Glädjen Vilunda för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkningar

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 6 kap. 9 § Lag om Ekonomiska förening, hålla föreningsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets slut där årsredovisningen och revisionsberättelsen läggs fram av styrelsen.

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens kostnader (exklusive avskrivningar) samt avsättning till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Glädjen Vilunda signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ARVE SILJENSKÖLD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-06-24 kl. 10:19:58



ARDESHIR KARGARYANI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-24 kl. 12:18:12



ADNAN MASHADANI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-24 kl. 12:02:49



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-26 kl. 09:10:11



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Glädjen Vilunda signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-26 kl. 09:09:55



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.