



Välkommen till årsredovisningen för Brf Glädjen 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-03-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-12-19 och nuvarande stadgar registrerades 2015-05-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

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

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos S&p Insurance Consulting AB.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1988

Föreningen har 53 bostadsrätter om totalt 4 075 kvm och 1 lokal om 32 kvm. Byggnadernas totalyta är 4107 kvm.

Styrelsens sammansättning

Therése Thunström	Ordförande
Carlo Guieb Gonzalez	Styrelseledamot
Donatello Vernucci	Styrelseledamot
Erica Carlsdotter	Styrelseledamot
Fay Flores Da Cunha Cooper	Styrelseledamot
Kjell Fernström	Styrelseledamot
Katarina Gieth Castellano	Suppleant
Christoffer Halfvards	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Grant Thornton Sweden AB Boel Hansson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-18.

Extra föreningsstämma hölls 2024-02-19. Nyval i styrelsen..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

1977	●	Rörstambyte
2001-2002	●	Kök, badrum
2002	●	Elstambyte Omputsning av fasad
2002-2006	●	Renovering av balkonger
2008	●	Värmesystemet effektiviserat genom byte av stamventiler, installation av innegivare och injustering av systemet
2009	●	Filmning och spolning av avloppsstammar
2011	●	Takrenovering
2013-2014	●	Fönsterbyte
2015	●	Renovering av innergård och lekplats
2016	●	Utbyte av gallergrindar mot träportar
2019	●	Fasadtvätt - framflyttad
2020	●	Renovering av piskaltaner
2022	●	Renovering av balkonger

Planerade underhåll

2025	●	Spolning av avloppsstammar
2026	●	Tvätt och målning av fasader

Avtal med leverantörer

	Carl F AB
	EP Service Kyl och maskin AB
	Etk Service AB
Arkitekt	Abskissa arkitekter
Bokningssystem	Boka tvättid Sverige AB
El	Eon kundsupport Sverige AB
Förening	Fastighetsägare Sofielund
Internet	Bahnhof AB
Rådgivning	Bostadsrätterna Ekonomisk Förening
Skadedjusbekämpning	Anticimex AB
Vaktmästeri	Bengt i hus

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inga väsentliga händelser inträffade under räkenskapsåret.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 6%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 73 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 72 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 725 847	3 516 001	3 338 510	3 287 076
Resultat efter fin. poster	305 813	-254 768	-2 817 839	406 117
Soliditet (%)	27	26	27	32
Yttre fond	1 404 697	595 925	1 734 875	1 421 951
Taxeringsvärde	59 490 000	59 490 000	59 490 000	54 396 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	897	848	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,1	98,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 525	6 556	6 575	6 597
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 474	6 505	6 524	6 546
Sparande per kvm totalyta, kr	143	79	165	241
Elkostnad per kvm totalyta, kr	38	39	39	25
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	183	163	147	139
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	54	40	37	36
Energikostnad per kvm totalyta, kr	276	242	222	200
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,06	3,82	-	-
Räntekänslighet (%)	7,27	7,73	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	12 450 000	-	-	12 450 000
Fond, yttre underhåll	595 925	-296 228	1 105 000	1 404 697
Balanserat resultat	-2 910 124	41 460	-1 105 000	-3 973 664
Årets resultat	-254 768	254 768	305 813	305 813
Eget kapital	9 881 032	0	305 813	10 186 845

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 868 664
Årets resultat	305 813
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	- 1 105 000
Totalt	-3 667 852

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	81 022
Balanseras i ny räkning	-3 586 830

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 725 847	3 516 001
Summa rörelseintäkter		3 725 847	3 516 001
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 653 958	-1 888 775
Övriga externa kostnader	8	-281 307	-451 929
Personalkostnader	9	-137 989	-139 565
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-281 556	-284 549
Summa rörelsekostnader		-2 354 809	-2 764 818
RÖRELSERESULTAT		1 371 038	751 183
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 639	14 861
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 085 864	-1 020 812
Summa finansiella poster		-1 065 225	-1 005 951
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		305 813	-254 768
ÅRETS RESULTAT		305 813	-254 768

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	35 821 407	36 102 963
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		35 821 407	36 102 963
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		35 821 407	36 102 963
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 677	32 865
Övriga fordringar	13	1 537 433	1 063 201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	62 421	0
Summa kortfristiga fordringar		1 608 531	1 096 066
Kassa och bank			
Kassa och bank		249 462	243 745
Summa kassa och bank		249 462	243 745
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 857 993	1 339 811
SUMMA TILLGÅNGAR		37 679 400	37 442 774

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 450 000	12 450 000
Fond för yttre underhåll		1 404 697	595 925
Summa bundet eget kapital		13 854 697	13 045 925
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 973 664	-2 910 124
Årets resultat		305 813	-254 768
Summa fritt eget kapital		-3 667 852	-3 164 892
SUMMA EGET KAPITAL		10 186 845	9 881 032
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	7 527 802	2 190 000
Summa långfristiga skulder		7 527 802	2 190 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	19 061 056	24 526 202
Leverantörsskulder		119 298	177 904
Skatteskulder		9 068	12 641
Övriga kortfristiga skulder		10 932	19 561
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	764 399	635 434
Summa kortfristiga skulder		19 964 753	25 371 742
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 679 400	37 442 774

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 371 038	751 183
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	281 556	284 549
	1 652 594	1 035 731
Erhållen ränta	20 639	14 861
Erlagd ränta	-1 113 656	-939 731
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	559 577	110 861
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-40 327	15 268
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	85 949	-316 300
Kassaflöde från den löpande verksamheten	605 199	-190 171
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	318 389
Amortering av lån	-127 344	-397 177
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-127 344	-78 788
ÅRETS KASSAFLÖDE	477 855	-268 959
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 304 900	1 573 859
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 782 755	1 304 900

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Glädjen 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
---------	-----

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 529 596	3 329 724
Hysesintäkter lokaler, moms	53 472	40 104
Bredband	127 200	127 200
Dröjsmålsränta	0	175
Pantsättningsavgift	7 114	5 775
Överlåtelseavgift	7 165	13 025
Administrativ avgift	343	0
Andrahandsuthyrning	956	0
Öres- och kronutjämning	1	-2
Summa	3 725 847	3 516 001

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	7 360
Städning enligt avtal	46 185	0
Städning utöver avtal	1 927	0
Besiktningar	2 964	0
Brandskydd	4 475	9 989
Myndighetstillsyn	0	8 340
Gårdkostnader	3 914	444
Gemensamma utrymmen	0	6 996
Sophantering	0	3 738
Snöröjning/sandning	4 493	15 223
Serviceavtal	12 490	14 195
Förbrukningsmaterial	5 307	10 432
Summa	81 755	76 717

Lägre kostnader för brandskydd beroende på periodisering 2024 se not 1.

NOT 4, REPARATIONER

	2024	2023
Bostadsrättslägenheter	6 948	0
Hyseslokaler	0	4 133
Tvättstuga	37 863	19 703
Trapphus/port/entr	0	619
Källarutrymmen	0	11 251
Dörrar och lås/porttele	25 350	24 007
Bastu/pool	0	4 640
VVS	0	29 755
Ventilation	23 039	8 694
Elinstallationer	0	5 990
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	2 950
Skador/klotter/skadegörelse	7 137	8 939
Summa	100 337	120 682

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tvättstuga	0	150 408
Elinstallationer	0	70 837
Fönster	0	86 764
Balkonger/altaner	0	-11 781
Summa	0	296 228

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	157 696	159 732
Uppvärmning	752 845	669 020
Vatten	223 267	166 189
Sophämtning/renhållning	65 169	90 971
Grovsopor	6 360	5 961
Summa	1 205 337	1 091 874

13 perioders kostnader för el, värme, vatten och sophämtning beroende på periodisering under 2024 se not 1.

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	68 232	93 902
Bredband	109 006	122 255
Fastighetsskatt	89 290	87 117
Summa	266 528	303 274

Försäkringskostnaden lägre beroende samt 3 kvartal av bredbandskostnader beroende på periodisering 2024 se not 1.

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	2 581	3 617
Tele- och datakommunikation	197	1 607
Inkassokostnader	520	508
Revisionsarvoden extern revisor	71 675	28 294
Styrelseomkostnader	800	2 298
Fritids och trivselkostnader	328	360
Föreningskostnader	2 488	20 118
Förvaltningsarvode enl avtal	104 652	262 948
Överlåtelsekostnad	12 020	9 190
Pantsättningskostnad	10 309	5 516
Korttidsinventarier	90	0
Administration	7 289	27 300
Konsultkostnader	68 356	83 944
OBS - Används ej av SBC	0	0
Bostadsrätterna Sverige	0	6 230
Summa	281 307	451 929

Dubbla arvode för revision beroende på periodisering under 2024 se not 1.

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	104 999	106 200
Arbetsgivaravgifter	32 990	33 365
Summa	137 989	139 565

Kostnaden visas lägre beroende på felaktigt upplupen kostnad 2023.

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 082 880	1 020 777
Dröjsmålsränta	2 631	35
Kostnadsränta skatter och avgifter	353	0
Summa	1 085 864	1 020 812

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	41 981 694	41 981 694
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	41 981 694	41 981 694
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 878 731	-5 597 175
Årets avskrivning	-281 556	-281 556
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 160 287	-5 878 731
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	35 821 407	36 102 963
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>13 825 500</i>	<i>13 825 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 226 000	40 226 000
Taxeringsvärde mark	19 264 000	19 264 000
Summa	59 490 000	59 490 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	313 552	313 552
Utgående anskaffningsvärde	313 552	313 552
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-313 552	-310 560
Avskrivningar	0	-2 993
Utgående avskrivning	-313 552	-313 552
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	4 140	2 046
Transaktionskonto	470 358	442 193
Borgo räntekonto	1 062 935	618 962
Summa	1 537 433	1 063 201

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	13 916	0
Förutbet försäkr premier	34 121	0
Förutbet bredband	14 384	0
Summa	62 421	0

NOT 15, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2024-11-14	4,65 %	0	3 932 987
SBAB	2025-02-14	1,93 %	2 190 000	2 250 000
Handelsbanken	2024-01-23	4,52 %	0	13 155 920
Nordea	2024-12-06	4,17 %	0	3 638 583
Handelsbanken	2024-05-22	4,69 %	0	3 738 712
Nordea	2025-01-23	4,13 %	13 155 920	0
Stadshypotek AB	2025-06-01	4,00 %	3 701 136	0
Stadshypotek AB	2026-12-01	2,59 %	3 622 815	0
Stadshypotek AB	2026-10-30	2,65 %	3 918 987	0
Summa			26 588 858	26 716 202
Varav kortfristig del			19 061 056	24 526 202

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 030 978 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	380	0
Uppl kostn el	8 026	0
Uppl kostnad Värme	89 210	0
Uppl kostnad Extern revisor	36 000	0
Uppl kostn räntor	147 846	175 638
Uppl kostn vatten	15 459	0
Uppl kostnad Sophämtning	1 179	0
Uppl kostnad arvoden	114 600	114 600
Beräknade uppl. sociala avgifter	36 007	36 007
Förutbet hyror/avgifter	315 692	309 189
Summa	764 399	635 434

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	30 066 700	30 066 700

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Carlo Guieb Gonzalez
Styrelseledamot

Donatello Vernucci
Styrelseledamot

Erica Carlsdotter
Styrelseledamot

Fay Flores Da Cunha Cooper
Styrelseledamot

Kjell Fernström
Styrelseledamot

Therése Thunström
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Grant Thornton Sweden AB
Boel Hansson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2025 07:32

SENT BY OWNER:

Alexandra Fransson • 13.05.2025 13:16

DOCUMENT ID:

SJx7NcoeWxe

ENVELOPE ID:

S1QV9jlWgl-SJx7NcoeWxe

DOCUMENT NAME:

Brf Glädjen 2 - Årsredovisning 2024.pdf

20 pages

SHA-512:

a8a782e3ee605824313d4ee90229a4cdd1cddd14d8562
013d18d3ed7137a37e140a4e909586960646a9f6d655c
4dd2b7f2055ad957b2ac229ac572063ae512a5

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kjell Fernström kfernstrom1964@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2025 13:35 13.05.2025 13:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/06/17) IP: 158.174.203.230
2. MARIA THERÉSE THUNS TRÖM Theresethunstrom@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2025 17:27 13.05.2025 15:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/05/31) IP: 212.247.102.182
3. CARLO GUIEB GONZALEZ Gonzalez.carlo.g@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2025 18:52 13.05.2025 13:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/08/14) IP: 161.52.14.194
4. Erica Carlsdotter erica.m.carlsdotter@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2025 19:24 13.05.2025 19:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/18) IP: 213.164.209.158
5. DONATELLO VERNUCCI ark.vernucci@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2025 19:44 13.05.2025 17:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/03/05) IP: 94.234.64.26
6. FAY FLORES DA CUNHA COOPER fayflorescooper@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2025 14:11 18.05.2025 14:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/05/16) IP: 104.28.62.51
7. BOEL HELENE ELINOR HANSSON boel.hansson@se.gt.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 07:32 19.05.2025 07:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/05/03) IP: 194.14.78.10

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GLÄDJEN 2s 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.

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.

Styrelsen 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 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet **Revisorns ansvar**. Vi är oberoende i förhållande till BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GLÄDJEN 2 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.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Grant Thornton Sweden AB

Boel Hansson

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2025 07:32

SENT BY OWNER:

Alexandra Fransson • 13.05.2025 13:18

DOCUMENT ID:

rk5s9jxZlx

ENVELOPE ID:

H1Yj5ig-gx-rk5s9jxZlx

DOCUMENT NAME:

Brf Glädjen 2 - RB.pdf

2 pages

SHA-512:

95a53f457fcc45ce068ba6ba73d61aaef269f7c77d265dc
3cb96cf04eb37228c864d4a83888f1d1dd50e5dff6595fd
b0975a7fe8f0dea67d2a6a7b451c52d248

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BOEL HELENE ELINOR HANSSON	Signed	19.05.2025 07:32	eID	Swedish BankID (DOB: 1966/05/03)
boel.hansson@se.gt.com	Authenticated	19.05.2025 07:32	Low	IP: 194.14.78.10

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed