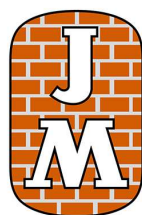


Årsredovisning 2025

Brf Glädjen i Sköndal

769635-3742



@home



ryXrudDpbx-S14S_wTbx

Välkommen till årsredovisningen för Brf Glädjen i Sköndal

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 7
Flerårsöversikt	s. 7.
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9.
Balansräkning	s. 10.
Kassaflödesanalys	s. 12.
Noter	s. 13.
Underskrifter	s. 19

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser. Upplåtelse får även omfatta förråd, balkonger och takterrasser samt mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-09-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2024-10-07 och nuvarande stadgar registrerades 2024-11-19 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Räkenskapsåret 2025

Intäkterna speglar perioden från och med inflytt till och med årsskiftet, bostadsrättsföreningen bär sina egna intäkter och kostnader för sista kvartalet 2025. Avräkning har skett gentemot entreprenören för perioden innan avräkning.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är vid utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen var vid ingången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen var då en oäkta bostadsrättsförening.

Vid en överlåtelse under räkenskapsåret anses säljaren ha avyttrat andel i en oäkta bostadsrättsförening, vilket kommer att anges i kontrolluppgift.

En köpare kan beviljas uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad (s.k. uppskovsavdrag), under förutsättning att övriga krav för avdrag är uppfyllda. Föreningen jämföras nämligen med en äkta bostadsrättsförening då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, dvs är under uppförande.

Om föreningen vid tidpunkten för lägenhetsförsäljningen uppfyllt kraven för att vara en äkta bostadsrättsförening kan säljaren beviljas uppskovsavdrag under förutsättning att övriga krav är uppfyllda för avdrag.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2025 och kommer att deklarerar som färdigställd. Den kommer att åsättas värdeår 2025. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende garage/lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått taxeringsvärde för garage/lokaler.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten, el och lokaler.

Fastigheten

Föreningen har förvärvat och erhållit lagfart för fastigheten Kollektbössan 3 i Stockholms kommun.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kollektbössan 3. Föreningen har 77 bostadsrätter om totalt 5406 m², en lokal om 60 m², 38 parkeringsplatser varav 29 i garage, 12 av dessa parkeringsplatser är försedda med laddpunkt för elbil. Samt 3 MC-platser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa AB där ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring för styrelsens ledamöter ingår.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Dessa krav uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkyl/ekonomisk plan.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd. I fastigheten finns det även tre extra lägenhetsförråd för uthyrning.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet är delaktig i Kollektbössan gemensamhetsanläggning GA:2, tillsammans med Kollektbössan 2. Gemensamhetsanläggning omfattar gemensam vändzon. Andelstalen är Brf Glädjen 45 % Ikano 55 %.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Lokaltyp	Yta	Hyresgäst	Löptid t.o.m.
Butik/kontor	60 m ²	Låssasistans Stockholm AB	2028-12-31

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 2024-10-07. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter samt tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 2024-10-09.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Under år 2025 har årsavgifterna varit oförändrade. Senast antaget pris för debitering av varmvatten är 55 kr/m³ och el 2 kr/kWh inkl moms.

Fastighetslån

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 2025-09-12

Under året har föreningen amorterat 185 752 kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än amortering i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 13.

Föreningens ekonomiska övertagande från Entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet. Entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning 2025-08-28. **Avräkningstidpunkt har fastställts till den 30 september 2025.**

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 30 september 2025 följande utseende:

Anskaffningskostnad	402 750 000	Insatser	193 429 000
		Upplåtelseavgifter	138 821 000
		Lån	70 500 000
		Återvinning av investeringsmoms	550 189
	402 750 000		402 750 000

Styrelsens sammansättning

Gerhard Makowsky	Ordförande 1)
Erik Barkman	Styrelseledamot
Jan Alvin	Styrelseledamot
John Dryden	Styrelseledamot
Toni Lahdo	Styrelseledamot 1)
Annika Wannberg	Suppleant
Christina Roos	Suppleant
Lena De Wall	Suppleant 1)

1) utsedd av JM AB

I samband med föreningens bildande utsåg Gar-bo Försäkring AB majoriteten av styrelsen, i enlighet med §9 i föreningens stadgar. Under året har föreningen antagit nya stadgar där §9 är justerad med att det framgent är JM AB som utser majoriteten av styrelsen.

Valberedning

Ulrika Brown & Ann-Kristin Öström Bro

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Caroline Ferm	Auktoriserad Revisor	Ernst & Young AB
---------------	----------------------	------------------

Styrelsemöte och föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2075. Föreningen har valt att avsättning till underhållsfond görs enligt stadgarna, 30 kr / m² vilket motsvarar 164 340 kr per år.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	JM@Home AB
Städtjänster	KEAB Gruppen AB
Teknisk förvaltning	JM@Home AB
Vinterunderhåll	EkoMiljö & Mark AB
Avfallshantering	PreZero
Digitala tjänster	Telia AB
Mätning el- och vattenförbrukning	Brunata AB
Väderprognosstyrning	Kiona AB
Brandskydd	SBA AB
Sedumtak	VegTech
Snöskottning tak	LW Plåt AB
Passagesystem	R-Phone AB, Avarn Security AB
Hisservice	Kone AB
Kommunikations App (Boappa)	OurLiving AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Avtalet rörande snöröjning med Habitek AB har upphört att gälla på grund av konkurs. Styrelsen har i slutet på året tecknat ett nytt avtal med EkoMiljö & Mark AB gällande snöröjning.

Föreningen har även tecknat avtal med OurLiving AB för en app (Boappa) som underlättar kommunikation mellan medlemmar i bostadsrättsföreningen.

Medlemsinformation

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under april 2025. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st. Tillkommande medlemmar under året var 46 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 94 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023
Nettoomsättning	1 239 581	-	-
Resultat efter fin. poster	-207 978	-	-
Soliditet (%)	81	1	-
Yttre fond	41 085	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	68,5	-	-
Skuldsättning / m ² upplåten bostadsrätt, kr	13 007	-	-
Skuldsättning / m ² totalyta, kr	12 864	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	46	-	-
Elkostnad per m ² totalyta	34	-	-
Värmekostnad per m ² totalyta	18	-	-
Vattenkostnad per m ² totalyta	3	-	-
Energikostnad per m ² totalyta	55	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	-	-	-
Räntekänslighet (%)	78	-	-

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

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

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.

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

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.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage .

Nyckeltalen kan vara missvisande då föreningen endast har haft intäkter och kostnader från och med avräkningsdagen 30 september 2025.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Anledningen till det negativa kapitalet är att avskrivningar belastar resultatet. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning), i underhållsplanen baseras avsättningen på de åtgärder som krävs inom en 50 års period vilket är lägre än dagens avskrivningar. Föreningen kommer över tid att uppnå ett positivt resultat då avgifterna förväntas att höjas i takt med en ökad inflation.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT		DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
	2024-12-31			2025-12-31
Insatser	3 100 000	-	190 329 000	193 429 000
Upplåtelseavgifter	0	-	138 821 000	138 821 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	0	0	-	0
Årets resultat	0	0	-207 978	-207 978
Eget kapital	3 100 000	0	328 942 022	332 042 022

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	-207 978
Totalt	-207 978

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	41 085
Balanseras i ny räkning	-249 063
	-207 978

Enligt totalentreprenadkontraktet, svarar Entreprenören för föreningens drift- och kapitalkostnader mot att de uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten. Resultaträkningen speglar perioden 30 september 2025 till och med 31 december 2025

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 239 581	0
Övriga rörelseintäkter	3	76 918	0
Summa rörelseintäkter		1 316 499	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6	-525 501	0
Övriga externa kostnader	7	-27 871	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-460 818	0
Summa rörelsekostnader		-1 014 190	0
RÖRELSERESULTAT		302 309	0
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-510 287	0
Summa finansiella poster		-510 287	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-207 978	0
ÅRETS RESULTAT		-207 978	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	8	402 279 182	0
Pågående projekt	9	0	265 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		402 279 182	265 000 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		402 279 182	265 000 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		27 190	0
Övriga fordringar	10	1 164 824	3 447 252
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	195 812	0
Summa kortfristiga fordringar		1 387 826	3 447 252
Kassa och bank			
Kassa och bank		188 560	1 020 775
Summa kassa och bank		188 560	1 020 775
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 576 386	4 468 026
SUMMA TILLGÅNGAR		403 855 568	269 468 026

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		332 250 000	3 100 000
Summa bundet eget kapital		332 250 000	3 100 000
Ansamlad förlust			
Årets resultat		-207 978	0
Summa ansamlad förlust		-207 978	0
SUMMA EGET KAPITAL		332 042 022	3 100 000
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	12	0	266 368 026
Skulder till kreditinstitut	13, 15	52 478 430	0
Summa långfristiga skulder		52 478 430	266 368 026
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	17 835 818	0
Leverantörsskulder		649 778	0
Skatteskulder		129 600	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	719 920	0
Summa kortfristiga skulder		19 335 116	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		403 855 568	269 468 026

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	302 309	0
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	460 818	0
	763 127	0
Erlagd ränta	-510 287	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	252 840	0
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 675 281	-3 447 122
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 499 298	-130
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 427 419	-3 447 252
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-137 740 000	-265 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-137 740 000	-265 000 000
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	329 150 000	3 100 000
Upptagna lån	117 545 053	268 516 024
Amortering av lån	-313 598 832	-2 147 997
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	133 096 222	269 468 026
ÅRETS KASSAFLÖDE	-216 360	1 020 775
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 020 775	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	804 415	1 020 775

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Glädjen i Sköndal är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäkter och kostnader före avräkning

Föreningens intäkter respektive löpande drifts- och förvaltningskostnader fram till och med avräkningstidpunkten kvittas mot kostnader respektive intäkter enligt avtal med entreprenören. De avtalsenliga kostnaderna och intäkterna uppstår pga. att entreprenören enligt totalentreprenadkontrakt erhåller intäkter och kostnader från verksamheten fram till avräkningen mellan förening och entreprenör. Detta avviker mot den grundläggande redovisningsprincipen om kvittningsförbud. Skälet till denna avvikelse är att det förenklar förståelsen av årsredovisningen för medlemmarna och förbättrar jämförbarheten av resultatposterna inför kommande år. Föreningen bedömer vidare att den använda principen är vanligt förekommande inom branschen och ger en rättvisande bild av ställning och resultat.

Intäkter som inte redovisas på grund av kvittning uppgår till 690 154 kr. Storleken på drifts- och förvaltningskostnader som kvittats lämnas inte eftersom dessa kostnader inte särskiljs från kostnader för byggentreprenaden och skulle behövas tas fram schablonmässigt och därmed ha begränsat informationsvärde.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har förvärvat mark med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett totalentreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen.

Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har de senaste offentliggjorda statistiska uppgifterna använts.

Avskrivningsprinciper

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas.

Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
---------	--------

Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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	2025	2024
Årsavgift bostäder	1 401 229	0
Hysesintäkt lokaler	46 000	0
Hysesintäkt p-platser	289 222	0
Hysesintäkter förråd	1 400	0
Intäkter internet	77 008	0
Intäkter varmvatten	38 359	0
Intäkter el	75 419	0
Övriga intäkter	1 098	0
Ombokning intäkter	-690 154	0
Summa	1 239 581	0

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Intäkt från entreprenör ej moms	76 918	0
Summa	76 918	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Städning	23 250	0
Fastighetsskötsel	24 764	0
Besiktning och service	3 500	0
Snöskottning	112 241	0
Summa	163 755	0

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	185 526	0
Uppvärmning	96 614	0
Vatten	18 334	0
Avfallshantering	8 956	0
Summa	309 430	0

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	211	0
Bredband	52 105	0
Summa	52 316	0

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	23 812	0
Övriga förvaltningskostnader	4 059	0
Summa	27 871	0

NOT 8, BYGGNADER OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat Anskaffningsvärde	0	0
Ingående	0	0
Omklassificering	265 000 000	0
Årets inköp	137 740 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	402 740 000	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-460 818	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-460 818	0
Utgående restvärde enligt plan	402 279 182	0
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	181 547 378	0

NOT 9, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	265 000 000	0
Omklassificering	-265 000 000	
Årets investeringar	0	265 000 000
Summa pågående arbeten	0	265 000 000

NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Fordran Entreprenör	1 882	3 447 252
Momsfordran	544 147	0
Övriga kortfristiga fordringar	2 940	0
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	461 855	0
Räntebärande klientmedelskonto	154 000	0
Summa	1 164 824	3 447 252

NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 794	0
Bredband	43 240	0
Övr förutb kostn och uppl int	113 778	0
Summa	195 812	0

NOT 12, BYGGNADSKREDITIV

	2025-12-31	2024-12-31
Byggnadskreditiv	0	266 368 026
Summa	0	266 368 026

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-09-28	2,75 %	17 518 562	0
SEB	2027-09-28	2,78 %	17 598 562	0
SEB	2028-09-28	2,93 %	17 598 562	0
SEB	2029-09-28	3,09 %	17 598 562	0
Summa			70 314 248	0
Varav kortfristig del			17 835 818	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 66 599 208 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader	111 461	0
Städning	7 750	0
Ei	68 757	0
Uppvärmning	38 132	0
Uppl kostn räntor	11 280	0
Uppl kostn vatten	12 188	0
Löner	22 500	0
Uppl kostn renhållningsavg	8 956	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	7 070	0
Förutbetalda avgifter/hyror	386 826	0
Beräknat revisionsarvode	45 000	0
Summa	719 920	0

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

70 500 000

2024-12-31

70 500 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-18.

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

Gerhard Makowsky
Ordförande

Erik Barkman
Styrelseledamot

Jan Alvin
Styrelseledamot

John Ronald Dryden
Styrelseledamot

Toni Lahdo
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Caroline Ferm
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.04.2026 11:28

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 23.04.2026 12:45

DOCUMENT ID:

S14S__wTbx

ENVELOPE ID:

ryXrudDpbx-S14S__wTbx

DOCUMENT NAME:

ÅR 2025 Brf Glädjen, för signering.pdf

21 pages

SHA-512:

9ba5a6b839a31faec84f3002cda9e3c63bd470af8100ff4
a3ffb6194af04cda2f7893e540262c77c4c8341b8dc5dad
b346b2fab780c01208574c553a9f37d4af

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. GERHARD MAKOWSKY gerhard.makowsky@telia.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 13:41 23.04.2026 13:38	eID Low	Swedish BankID IP: 78.67.113.11
2. Erik Barkman barkmanobarkman@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 13:51 23.04.2026 13:49	eID Low	Swedish BankID IP: 83.140.49.176
3. JAN ALVIN jan.alvin@telia.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 15:32 23.04.2026 15:31	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.141.12
4. John Ronald Dryden john.dryden@live.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 19:17 23.04.2026 19:15	eID Low	Swedish BankID IP: 78.71.77.130
5. Toni Lahdo toni@externstyrelse.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 09:31 24.04.2026 09:31	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.100.178
6. EMMA CAROLINE FERM Caroline.Ferm@se.ey.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 11:28 24.04.2026 10:14	eID Low	Swedish BankID IP: 193.234.231.213

* 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

📄 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 Brf Glädjen i Sköndal, org.nr 769635-3742

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Glädjen i Sköndal för år 2025.

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 2025 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.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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. 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 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 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 av Brf Glädjen i Sköndal för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

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
- 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.

Västerås, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Caroline Ferm
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

CAROLINE FERM

Auktoriserad revisor

Serienummer: 973eb3094cf6dc[...]2280acf35a1f8

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-04-28 09:28:18 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.