



# Årsredovisning 2017 BRF Gladan

**769625-8057**

**Räkenskapsåret 2017-01-01 till 2017-12-31**

---

## Innehållsförteckning

|                               |              |
|-------------------------------|--------------|
| <b>INLEDNING</b>              | <b>3</b>     |
| <b>FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE</b> | <b>4</b>     |
| ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN       | 4            |
| INFORMATION OM FASTIGHETEN    | 5            |
| MEDLEMSINFORMATION            | 6            |
| EKONOMISK UTVECKLING          | 7            |
| RESULTATDISPOSITION           | 7            |
| <br><b>RESULTATRÄKNING</b>    | <br><b>8</b> |
| <b>BALANSRÄKNING</b>          | <b>9</b>     |
| <b>KASSAFLÖDESANALYS</b>      | <b>11</b>    |
| <b>REDOVISNINGSPRINCIPER</b>  | <b>12</b>    |
| <b>NOTER</b>                  | <b>13</b>    |
| NOT 1 - 3                     | 13           |
| NOT 4 - 6                     | 14           |
| NOT 7 - 10                    | 15           |
| NOT 11 - 13                   | 16           |

## VÅRA KONTAKTUPPGIFTER

**Föreningens hemsida:** [mittgladan.se](http://mittgladan.se)

**Telefon till förvaltare:** 08-586 26 300

**E-post förvaltare:** [info@einarmattsson.se](mailto:info@einarmattsson.se)

**E-post styrelse:** [styrelse@mittgladan.se](mailto:styrelse@mittgladan.se)

**Besöksadress:** Warfvingesväg 18 / Kellgrensgatan 10, 112 51 Stockholm

## Vår årsredovisning 2017

### INLEDANDE ORD

Välkommen att ta del av BRF Gladans årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

BRF Gladan är en bostadsrättsförening vars fastighet ligger i hörnet mellan Warfvinges väg och Kellgrensgatan på Kungsholmen i Stockholm. Här finns 187 lägenheter, 160 parkeringsplatser och 3 lokaler där du hittar en förskola, en butik och en lunchrestaurang.

Året 2017 har präglats av den garantibesiktning som genomförts av samtliga lägenheter, lokaler och gemensamma ytor under hösten. En period som sedan följts av åtgärder och injusteringar som utförts av Einar Mattsson tillsammans med flera underleverantörer.

Under 2017 har även den gemensamma undre innergården som är belägen mellan husen förändrats och kompletterats. Här har vi med hjälp av en avskiljande spaljé mellan huskropparna, kompletterad belysning och nya planteringar skapat förutsättningar för att bättre kunna nyttja innergården såväl sommar som vinter.

Vi har också under året genomfört insatser och investeringar som ytterligare minskar vår gemensamma klimatpåverkan. Vi har bland annat under året skapat möjlighet till matavfallsåtervinning, installerat ny smartare styrning av belysning i garage, entréer och ute samt påbörjat en förstudie avseende installation av solceller på våra tak. Insatser och investeringar som är en viktig del i föreningens hållbarhetsarbete och som bidrar till lägre kostnader för föreningen under hela dess livslängd.

I denna årsredovisning finner du vår förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och kassaflödesanalys. Till detta följer ett antal noter som ger en mer detaljerad bild av föreningens resultat och ställning på balansdagen 2017-12-31.

Du är också välkommen att läsa mer om föreningen och fastigheten på vår hemsida, [mittgladan.se](http://mittgladan.se).

Trevlig läsning!



---

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Gladan, med organisationsnummer 769625-8057 och med säte i Stockholm, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK, och belopp redovisas i hela kronor om inget annat anges.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

#### FÖRENINGENS VERKSAMHET

Bostadsrättsföreningen Gladan äger och förvaltar två hus med totalt 187 lägenheter, 160 garageplatser och 3 lokaler på adresserna Kellgrensgatan 10 och Warfvinges väg 18 i Stockholm. Föreningen innehar med tomträtt fastighet Gladan 9 där tomträttsavgälden är fast till och med 2022-12-31.

Hela huskroppen är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor, organisationsnummer 502002-6281.

#### FÖRENINGENS STYRELSE

Föreningens styrelse har sedan senaste föreningsstämma 2017-06-07 och efterföljande konstituerande styrelsesammanträde följande sammansättning med tre (3) ledamöter och två (2) suppleanter:

| Namn             | Roll       | Invald sedan |
|------------------|------------|--------------|
| Peter Siönäs     | Ordförande | 2016-02-25   |
| Christer Larsson | Ledamot    | 2016-02-25   |
| Henrik Sikén     | Ledamot    | 2016-02-25   |
| Halil Yildirim   | Suppleant  | 2016-02-25   |
| Dominik Ritz     | Suppleant  | 2016-02-25   |

Föreningens revisionsbolag är EY (Ernst & Young AB)

#### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under året har garantibesiktning och åtgärder relaterat till denna utförts av samtliga lägenheter, lokaler och gemensamma ytor.

Föreningen har under året bytt leverantör av tjänster kopplat till passage- och säkerhetssystem samt städ- och renhållning.

**FÖRENINGENS FINANSIERING**

Föreningens skulder till kreditinstitut uppgick till 307 737 175 kr med snitträntan 0,96% per balansdagen (2017-12-31). Lånet är placerat hos Handelsbanken i fem delar med nedanstående villkor, se även not 11. Under räkenskapsåret har föreningen totalt amorterat 3 122 020 kr varav 2 500 000 kr vid en extra amortering utöver den villkorade amorteringen.

| Långivare     | Räntesats (%) | Datum för villkorsändring |
|---------------|---------------|---------------------------|
| Handelsbanken | 0,610%        | 2018-07-24                |
| Handelsbanken | 0,990%        | 2018-07-30                |
| Handelsbanken | 0,990%        | 2019-07-30                |
| Handelsbanken | 0,990%        | 2020-07-30                |
| Handelsbanken | 1,210%        | 2021-07-30                |

\*Stibor, senaste använd ränta enligt engagemangsbesked.

**INFORMATION OM FASTIGHETEN****ALLMÄNT OM BYGGNADEN**

Byggnaden består av två huskroppar med 15 respektive 14 våningar varav byggnadens första våningar sammanfogar de två huskropparna. Byggnaden uppfördes av Einar Mattsson Projekt AB med första inflyttning under 2015. Byggnaden är grundlagd direkt på fast berggrund med bottenplatta i betong, ytterväggar i betong med infärgad fasad i betong och med yttertak i tätskiktspapp samt sedum. Byggnaden omfattas av garanti från Einar Mattsson Projekt AB.

Huset är ett passivhus med låg energiförbrukning där tillskottsenergi tillförs från förnyelsebara källor som fjärrvärme med förnyelsebar bränslemix samt med el från 100 % vattenkraft. Tomten uppgår till 3 076 kvm och totalytan uppgår till 15 394 kvm, varav 14 057 bostadsyta och 1 337 kvm lokalyta. Tillkommer gör ytor för garage, förråd och andra gemensamma ytor inomhus.

**ÅRETS UNDERHÅLL**

Föreningen har utfört löpande underhåll av fastigheten och övriga tillgångar under året för att upprätthålla funktion och kvalitet. Årets underhåll följer årets underhållsprogram som grundar sig på föreningens långsiktiga underhållsplan.

Byggnaden, dess system och föreningens övriga tillgångar besiktas och inventeras regelbundet. Styrelsen har under året genomfört minst en fastighetsyn där inga väsentliga iakttagelser av särskild betydelse finns att redovisa.

Inga större poster för underhåll finns planerade i föreningens underhållsplan de närmaste åren med hänsyn till byggnadens ålder.

**ÅRETS INVESTERINGAR OCH UTVECKLINGSKOSTNADER**

Föreningens investeringsplan innehåller planerade och kommande ny- och reinvesteringar med syfte att upprätthålla funktion och kvalitet samt fortsätta utveckla fastigheten. Under året har följande investeringar och förbättringsinsatser utförts.

- Spaljé mellan huskropparna vid den undre innergården
- Kompletterande belysning samt installation av städ- och serviceuttag vid den undre innergården
- Ny smartare och energieffektivare belysningsstyrning för garaget och utebelysning
- Uppgradering till energieffektivare LED belysning i samtliga hissar
- Påbörjat uppgradering till energieffektivare LED belysning för allmänbelysning i garage
- Nya växter och planteringar vid den undre innergård

## LÄGENHETER

Fastighetens två huskroppar innerhåller totalt 187 lägenheter fördelat på 14 057 kvm (BOA) och enligt nedanstående antal rum (ROK). Samtliga lägenheter är upplåtna som bostadsrätter.

|        |                     |
|--------|---------------------|
| 1 ROK  | 0 lägenheter (0%)   |
| 2 ROK  | 74 lägenheter (40%) |
| 3 ROK  | 53 lägenheter (28%) |
| 4 ROK  | 52 lägenheter (28%) |
| >4 ROK | 8 lägenheter (4%)   |

## LOKALER, GARAGE OCH GEMENSAMMA YTOR

Inom fastigheten finns 3 lokaler, ett parkeringsgarage samt en gemensam undre och övre innergård/terass.

Parkeringsgaraget i tre plan innehåller cirka 160 platser för bil och 6 platser för moped/mc som kan hyras av medlemmar och externa företag samt privatpersoner. Tillgång för medlemmar prioriteras.

Lokalerna har den sammanslagna ytan på 1 337 kvm fördelat på tre lokaler med egen ingång som är upplåtna som hyresrätter. Föreningens samtliga lokaler är uthyrda med fasta avtal fram till andra halvåret 2022.

|         |               |                                 |
|---------|---------------|---------------------------------|
| Lokal 1 | 756 kvm (56%) | Förskola - Pysslingen förskolor |
| Lokal 2 | 370 kvm (28%) | Butik - Baby Proffsen           |
| Lokal 3 | 211 kvm (16%) | Lunchresturang - Nurres Café    |

## FÖRVALTNING OCH STÖRRE LEVERANTÖRSAVTAL

Teknisk, administrativ och ekonomisk förvaltare genom ett totalförvaltningsavtal är Einar Mattsson. Information och kontaktuppgifter till Einar Mattsson finns tillgängliga på deras hemsida, [einarmattsson.se](http://einarmattsson.se)

Andra större leverantörsavtal.

|                                        |                                       |
|----------------------------------------|---------------------------------------|
| TV och bredband                        | Bredbandsbolaget                      |
| Fjärrvärme                             | Stockholm Exergi                      |
| EL                                     | Fortum (elhandel) och Ellevio (elnät) |
| Vatten                                 | Stockholm Vatten                      |
| Hushållsopor och matavfallsåtervinning | Stockholm Vatten och Avfall           |
| Förpackningsåtervinning                | Veolia                                |
| Bevakning och fastighetsjour           | Securitas                             |
| Hissar                                 | Schindler                             |

## MEDLEMSINFORMATION

### ÖVERLÅTELSE

Baserat på kontraktsdatum har under räkenskapsåret 40 (42 under 2016) överlåtelser av bostadsrätter skett, varav 3 (11 under 2016) från Einar Mattsson Projekt AB.

### STÄMMA OCH SAMMANTRÄDEN

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma 2017-06-07. Under året har styrelsen haft totalt 8 protokollförda styrelsesammanträden vilka kompletteras med arbetsmöten och förvaltningsmöten.

### ÅRSavgifter

Styrelsen har fattat beslut att lämna årsavgifterna oförändrade för det kommande räkenskapsåret. Föreningens årsavgifter är oförändrade sedan föreningens bildande 2015.

Styrelsens bedömning och prognos för de kommande åren är att avgifterna hålls oförändrade utifrån kända förhållanden på balansdagen 2017-12-31.

## EKONOMISK UTVECKLING

### FLERÅRSÖVERSIKT

Belopp anges i TKR om inget annat anges i tabellen.

|                                                          | 2017    | 2016    | 2015    |
|----------------------------------------------------------|---------|---------|---------|
| Nettomsättning                                           | 18 713  | 17 036  | 6 395   |
| Resultat efter finansiella poster                        | 407     | -309    | 6       |
| Eget kapital                                             | 897 931 | 897 524 | 897 858 |
| Taxeringsvärde                                           | 597 600 | 597 600 | 597 600 |
| Skulder till kreditinstitut                              | 307 737 | 310 859 | 0       |
| Soliditet (%)                                            | 74,2%   | 74,0%   | 75,2%   |
| Belåningsgrad (%) Skuld / fastighetens bokförda värde    | 25,6%   | 25,8%   | -       |
| Skuld per KVM bostadsyta (BOA)                           | 21,9    | 22,1    | -       |
| Kassalikviditet (%) Likvida medel / kortfristiga skulder | 113,5%  | 71,2%   | 1,2%    |

Nyckeltalsdefinitioner återfinns under redovisningsprinciper, sida 12.

### FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Belopp anges i hela kronor om inget annat anges i tabellen.

|                                       | Medlems-<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt             |
|---------------------------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid året ingång                | 897 850 000          | 0                           | 8 182                  | -334 602          | 897 523 580        |
| Disposition av förgående års resultat |                      | 200 880                     | -535 482               | 334 602           | 0                  |
| Årets resultat (vinst)                |                      |                             |                        | 407 027           | 407 027            |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>        | <b>897 850 000</b>   | <b>200 880</b>              | <b>-527 300</b>        | <b>407 027</b>    | <b>897 930 607</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande vinstmedel:

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| Balanserad vinst | -527 300        |
| Årets vinst      | 407 027         |
| <b>Totalt</b>    | <b>-120 273</b> |

### Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                                  |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|
| Till förenings fond för yttre underhåll avsättes | 229 597         |
| I ny räkning överföres                           | -349 870        |
| <b>Totalt</b>                                    | <b>-120 273</b> |

## Resultaträkning

|                                                  | NOT | 2017-01-01<br>- 2017-12-31 | 2016-01-01<br>- 2016-12-31 |
|--------------------------------------------------|-----|----------------------------|----------------------------|
| Nettoomsättning                                  | 2   | 18 687 517                 | 17 035 573                 |
| Övriga rörelseintäkter                           |     | 25 392                     | -                          |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |     | <b>18 712 909</b>          | <b>17 035 573</b>          |
| <b>Fastighetskostnader</b>                       |     |                            |                            |
| Driftskostnader                                  | 3   | -9 129 253                 | -8 562 158                 |
| Övriga externa kostnader                         |     | -151 808                   | -123 051                   |
| Styrelsekostnader                                | 4   | -262 840                   | -312 626                   |
| Avskrivningar                                    |     | -5 774 343                 | -5 689 974                 |
| <b>Summa fastighetskostnader</b>                 |     | <b>-15 318 244</b>         | <b>-14 687 809</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |     | <b>3 394 665</b>           | <b>2 347 764</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                        |     |                            |                            |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |     | 310                        | 4 765                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       | 5   | -2 987 948                 | -2 687 131                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |     | <b>-2 987 638</b>          | <b>-2 682 366</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |     | <b>407 027</b>             | <b>-334 602</b>            |
| <b>Resultat före skatt</b>                       |     | <b>407 027</b>             | <b>-334 602</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                            |     | <b>407 027</b>             | <b>-334 602</b>            |

## Balansräkning

|                                               |    | 2017-01-01<br>NOT - 2017-12-31 | 2016-01-01<br>- 2016-12-31 |
|-----------------------------------------------|----|--------------------------------|----------------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |    |                                |                            |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |    |                                |                            |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |    |                                |                            |
| Byggnader och mark                            | 6  | 1 201 591 520                  | 1 207 058 744              |
| Pågående om- och tillbyggnad                  |    | -                              | 596 191                    |
| Inventarier, maskiner och installationer      | 7  | 536 572                        | -                          |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |    | <b>1 202 128 092</b>           | <b>1 207 654 935</b>       |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |    | <b>1 202 128 092</b>           | <b>1 207 654 935</b>       |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |    |                                |                            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |    |                                |                            |
| Kundfordringar                                |    | 911 912                        | -                          |
| Övriga fordringar                             | 8  | 594 409                        | 719 455                    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 9  | 1 034 134                      | 879 434                    |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |    | <b>2 540 455</b>               | <b>1 598 889</b>           |
| <b>Kassa och bank</b>                         |    |                                |                            |
| Kassa och bank                                | 10 | 5 233 634                      | 3 712 716                  |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |    | <b>5 233 634</b>               | <b>3 712 716</b>           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |    | <b>7 774 089</b>               | <b>5 311 606</b>           |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |    | <b>1 209 902 181</b>           | <b>1 212 966 541</b>       |

## Balansräkning

|                                               | NOT | 2017-01-01<br>- 2017-12-31 | 2016-01-01<br>- 2016-12-31 |
|-----------------------------------------------|-----|----------------------------|----------------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>               |     |                            |                            |
| <b>Eget kapital</b>                           |     |                            |                            |
| <b>Bundet eget kapital</b>                    |     |                            |                            |
| Medlemsinsatser                               |     | 897 850 000                | 897 850 000                |
| Fond för yttre underhåll                      |     | 200 880                    | -                          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>              |     | <b>898 050 880</b>         | <b>897 850 000</b>         |
| <b>Fritt eget kapital</b>                     |     |                            |                            |
| Balanserat resultat                           |     | -527 300                   | 8 182                      |
| Årets resultat                                |     | 407 027                    | -334 602                   |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>               |     | <b>-120 273</b>            | <b>-326 420</b>            |
| <b>Summa eget kapital</b>                     |     | <b>897 930 607</b>         | <b>897 523 580</b>         |
| <b>Skulder</b>                                |     |                            |                            |
| <b>Långfristiga skulder</b>                   |     |                            |                            |
| Skulder till kreditinstitut (långfristig del) | 11  | 307 107 775                | 310 229 795                |
| Depositioner                                  |     | 253 200                    | -                          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>             |     | <b>307 360 975</b>         | <b>310 229 795</b>         |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                   |     |                            |                            |
| Skulder till kreditinstitut (kortfristig del) | 11  | 629 400                    | 629 400                    |
| Leverantörsskulder                            |     | 1 021 235                  | 859 212                    |
| Skatteskulder                                 |     | 1 152 000                  | 1 939 900                  |
| Övriga skulder                                |     | 100 233                    | 109 011                    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  | 12  | 1 707 731                  | 1 675 643                  |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>             |     | <b>4 610 599</b>           | <b>5 213 166</b>           |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>         |     | <b>1 209 902 181</b>       | <b>1 212 966 541</b>       |

## Kassaflödesanalys

|                                                                                   | 2017-01-01<br>- 2017-12-31 | 2016-01-01<br>- 2016-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |                            |                            |
| Resultat efter finansiella poster                                                 | 407 027                    | -334 602                   |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               | 5 774 343                  | 5 689 974                  |
| Betald skatt                                                                      | -787 900                   | -361 980                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>5 393 470</b>           | <b>4 993 392</b>           |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |                            |                            |
| Förändring av kundfordringar                                                      | -911 912                   | 19 994                     |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                             | -29 654                    | -515 784                   |
| Förändring av leverantörsskulder                                                  | 162 024                    | 434 905                    |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                | 276 510                    | -291 742 294               |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   | <b>4 890 438</b>           | <b>-286 809 787</b>        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |                            |                            |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                  | -247 500                   | -23 783 100                |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   | <b>-247 500</b>            | <b>-23 783 100</b>         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |                            |                            |
| Upptagna lån                                                                      | -                          | 310 859 195                |
| Amortering villkorad                                                              | -622 020                   | -470 205                   |
| Amortering ej villkorad                                                           | -2 500 000                 | -3 370 600                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  | <b>-3 122 020</b>          | <b>310 859 195</b>         |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           | <b>1 520 918</b>           | <b>266 308</b>             |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             | <b>3 712 716</b>           | <b>3 446 409</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               | <b>5 233 634</b>           | <b>3 712 716</b>           |

---

## Redovisningsprinciper

### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning (K2) i mindre företag.

### Anläggningstillgångar

#### Tillämpade avskrivningstider:

Byggnaderna skrivs av med 1-2 % per år (50-100 år)

Markanläggningar och installationer skrivs av med 10 % per år (10 år)

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

#### Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

#### Belåningsgrad (%)

Långfristiga skulder till kreditinstitut i procent av fastighetens bokförda värde enligt not 6.

#### Kassalikviditet (%)

Likvida medel enligt not 10 i procent av de kortfristiga skulderna.

## Noter

### Not 1 Ställda säkerheter

|                                                                                           | 2017-12-31         | 2016-12-31         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar |                    |                    |
| Fastighetsinteckning                                                                      | 314 700 000        | 314 700 000        |
|                                                                                           | <b>314 700 000</b> | <b>314 700 000</b> |

### Not 2 Nettoomsättning

|                                    | 2017-01-01<br>-2017-12-31 | 2016-01-01<br>-2016-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder               | 9 846 200                 | 9 839 299                 |
| Hysesintäkter momspliktiga lokaler | 1 724 714                 | 1 219 614                 |
| Hysesintäkter momsfria lokaler     | 3 818 999                 | 3 258 036                 |
| Hyror garage och parkering         | 2 200 563                 | 2 051 678                 |
| Övriga intäkter                    | 1 122 433                 | 666 946                   |
|                                    | <b>18 712 909</b>         | <b>17 035 573</b>         |

### Not 3 Driftskostnader

|                                                | 2017-01-01<br>-2017-12-31 | 2016-01-01<br>-2016-12-31 |
|------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel                              | 471 729                   | 518 636                   |
| Städning                                       | 221 135                   | 136 897                   |
| Snöröjning                                     | 52 591                    | 30 198                    |
| El                                             | 1 225 678                 | 752 887                   |
| Fjärrvärme                                     | 667 840                   | 860 819                   |
| Vatten                                         | 220 505                   | 132 505                   |
| Sophämtning                                    | 243 768                   | 236 917                   |
| Försäkringspremier                             | 123 078                   | 3 744                     |
| KabelTV och bredband                           | 584 417                   | 666 794                   |
| Förvaltningsarvode inklusive styrelsekostnader | 755 935                   | 752 409                   |
| Reparationer                                   | 356 226                   | 133 115                   |
| Underhåll                                      | 32 692                    | -                         |
| Fastighetsskatt                                | 576 000                   | 576 000                   |
| Tomträttsavgäld                                | 3 504 740                 | 3 504 740                 |
| Övriga driftskostnader                         | 92 919                    | 256 497                   |
|                                                | <b>9 129 253</b>          | <b>8 562 158</b>          |

#### Not 4 Styrelsearvode

|                                 | 2017-01-01     | 2016-01-01     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
|                                 | -2017-12-31    | -2016-12-31    |
| Styrelsearvode                  | 200 000        | 238 600        |
| Sociala avgifter styrelsearvode | 62 840         | 74 026         |
|                                 | <b>262 840</b> | <b>312 626</b> |

#### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                                    | 2017-01-01       | 2016-01-01       |
|------------------------------------|------------------|------------------|
|                                    | -2017-12-31      | -2016-12-31      |
| Räntekostnader till kreditinstitut | 2 975 849        | 2 675 090        |
| Räntekostnad skatteverket          | 11 456           | 12 041           |
| Övriga räntekostnader              | 643              | -                |
|                                    | <b>2 987 948</b> | <b>2 687 131</b> |

#### Not 6 Byggnader och mark

|                                                 | 2017-12-31           | 2016-12-31           |
|-------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Byggnad                                         | 568 648 718          | 568 648 718          |
| Mark                                            | 644 100 000          | 644 100 000          |
| Årets anskaffningar                             | 247 500              | -                    |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>1 212 996 218</b> | <b>1 212 748 718</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -5 689 974           | -                    |
| Årets avskrivningar                             | -5 714 724           | -5 689 974           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-11 404 698</b>   | <b>-5 689 974</b>    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>1 201 591 520</b> | <b>1 207 058 744</b> |

#### Taxeringsvärde

|                              |                    |                    |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| Taxeringsvärden byggnader    | 365 000 000        | 365 000 000        |
| Taxeringsvärden mark         | 232 600 000        | 232 600 000        |
| <b>Summa taxeringsvärden</b> | <b>597 600 000</b> | <b>597 600 000</b> |

## Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

|                                                 | 2017-12-31     | 2016-12-31 |
|-------------------------------------------------|----------------|------------|
| Installationer                                  | 596 191        | -          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>596 191</b> | <b>-</b>   |
| Årets avskrivningar                             | -59 619        | -          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-59 619</b> | <b>-</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>536 572</b> | <b>-</b>   |

## Not 8 Övriga fordringar

|             | 2017-12-31     | 2016-12-31     |
|-------------|----------------|----------------|
| Skattekonto | 594 409        | 719 455        |
|             | <b>594 409</b> | <b>719 455</b> |

## Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                          | 2017-12-31       | 2016-12-31     |
|------------------------------------------|------------------|----------------|
| Datakommunikation och KabelTV            | -                | 294            |
| Bredbandsbolaget                         | -                | 963            |
| Einar Mattsson Fastighets Förvaltning AB | 33 226           | 1 497          |
| Smode                                    | -                | 496            |
| Exploateringskontoret                    | 876 185          | 876 185        |
| Brandkontoret                            | 123 078          | -              |
| Securitas                                | 1 645            | -              |
|                                          | <b>1 034 134</b> | <b>879 435</b> |

## Not 10 Kassa och bank

|        | 2017-12-31       | 2016-12-31       |
|--------|------------------|------------------|
| Nordea | 5 233 634        | 3 712 716        |
|        | <b>5 233 634</b> | <b>3 712 716</b> |

## Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av skuld till kreditinstitut (lån).

| Långgivare                 | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2017-12-31 | Lånebelopp<br>2016-12-31 |
|----------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Handelsbanken, SHYP 239793 | 0,610          | 2018-07-24                | 59 547 435               | 62 171 839               |
| Handelsbanken, SHYP 177019 | 0,990          | 2018-07-30                | 62 047 435               | 62 171 839               |
| Handelsbanken, SHYP 177020 | 0,990          | 2019-07-30                | 62 047 435               | 62 171 839               |
| Handelsbanken, SHYP 177021 | 0,990          | 2020-07-30                | 62 047 435               | 62 171 839               |
| Handelsbanken, SHYP 177022 | 1,210          | 2021-07-30                | 62 047 435               | 62 171 839               |
|                            |                |                           | <b>307 737 175</b>       | <b>310 859 195</b>       |
| Varav långfristig del      |                |                           | 307 107 775              | 310 229 795              |
| Varav kortfristig del      |                |                           | 629 400                  | 629 400                  |

Den del (629 400 kr) som i balansräkningen redovisas som kortfristig skuld till kreditinstitut motsvarar den villkorade amorteringen som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen.

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                               | 2017-12-31       | 2016-12-31       |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Einar Mattsson Byggnads AB    | -                | 7 611            |
| Handelsbanken                 | -                | 11 918           |
| Ernst & Young revisionsarvode | 20 000           | 20 000           |
| Förskottsbetalda Hyror        | 1 138 862        | 1 071 798        |
| Upplupna räntekostnader       | 548 869          | 564 459          |
|                               | <b>1 707 731</b> | <b>1 675 786</b> |

## Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

---

Stockholm 2018-05-14

Peter Siönäs  
Ordförande

Christer Larsson  
Ledamot

Henrik Sikén  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-18

Ingemar Rindstig  
Auktoriserad revior

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gladan, org.nr 769625-8057

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gladan för år 2017.

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 2017 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 för föreningen.

#### 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 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 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 Gladan för år 2017, 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 föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### 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.

Stockholm den 18 maj 2018

Ernst & Young AB



Ingemar Rindstig  
Auktoriserad revisor