

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Gladan**

769625-8057

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gladan, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

## Årsredovisning 2019

Välkommen att ta del av BRF Gladans årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

BRF Gladan är en bostadsrättsförening vars fastigheter ligger i hörnet av Warfvings väg och Kellgrensgatan på Kungsholmen, Stockholm. Här finns 187 lägenheter, 160 parkeringsplatser samt tre lokaler. I lokalerna huserar en förskola, en butik och en lunchrestaurang.

Året 2019 har fortsatt dominerats av garantifrågor, främst rörande föreningens hissar. Efter att föreningen fått igenom en oberoende besiktning har en rad åtgärder genomförts av Einar Mattsson och Schindler hiss. Den sista av dessa åtgärder slutfördes december 2019 av Schindler. Hissarnas status och kvalitet är i dagsläget i det skick man kan förvänta sig utifrån lagd urspungsbeställning.

Det finns andra garantifrågor som fortfarande inte har slutförts där föreningen, genom styrelsens förvaltning, löpande driver dessa mot Einar Mattsson.

Fokuserade projekt har startats under 2019 gällande övergång till ny förvaltare för föreningen samt utbyte av leverantör för bredband och tv. Dessa två upphandlingar, som resulterat i nya avtal, kommer ge föreningen en ekonomisk besparing om totalt ca 900 tkr/år.

Avtalen innehåller även mervärden till föreningen i form av exempelvis snabbare internet samt gällande förvaltningsavtalet med Fastighetsägarna ett bredare helhetskoncept kring åtaganden jämfört med tidigare leverantörer.

Föreningen har också under året genomfört en inredning av vår gemensamma terrass samt en cykelrensning.

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 2019-12-31.

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

## Förvaltningsberättelse 2019

Styrelsen för BRF Gladan, med organisationsnummer 769625-8057 och med säte i Stockholm, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Huskropparna är fullvärdesförsäkrade hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor, organisationsnummer 502002-6281.

## FÖRENINGENS STYRELSE

Föreningens styrelse har sedan senaste föreningsstämma 2019-05-21 och efterföljande konstituerande styrelsesammanträde följande sammansättning med fem (5) ledamöter och två (2) suppleanter:

Namn	Uppgift	Invald sedan
Peter Siönäs	Ordförande	Stämma 2016-02-25
Mikael Guss	Ledamot	Stämma 2019-05-21
Jakob Li	Ledamot	Stämma 2019-05-21
Mona Khojasteh Hallen	Ledamot	Stämma 2019-05-21
Ali Afsar-Nazari	Ledamot	Stämma 2019-05-21
Daniel Winroth	Suppleant	Stämma 2019-05-21

Föreningens revisionsbolag är EY (Ernst & Young AB).

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Garantibesiktningar och åtgärder relaterat till dessa har utförts i fastigheten.

## FÖRENINGENS FINANSIERING

Föreningens skulder till kreditinstitut uppgick till 298 158 482 kr med snitträntan 1,00% per balansdagen (2019-12-31). Lånet är placerat hos Handelsbanken i 7 delar med nedanstående villkor, se även not 12.

Långivare	Räntesats (%)	Datum för villkorsändring
Handelsbanken	0,990	2022-07-30
Handelsbanken	0,990	2020-07-30
Handelsbanken	1,210	2021-07-30
Handelsbanken	0,960	2022-07-30
Handelsbanken	0,500	2020-07-24
Handelsbanken	0,990	2022-07-30
Handelsbanken	1,170	2023-07-30

*Must SL*  
*R.*

## 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.

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 underhållsprogrammet som grundar sig på föreningens långsiktiga underhållsplan.

Byggnaden, dess system och föreningens övriga tillgångar besiktas och inventeras regelbundet. Styrelsen har under året genomfört 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

Under året har följande investeringar och förbättringsinsatser utförts:

- Förundersökning för kyla i huset
- Inredning och växter till föreningens innergård och terrass

### LÄGENHETER

Fastighetens två huskroppar innehåller 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%)

*Matt* *sc*  
*gc*

## LOKALER, GARAGE OCH GEMENSAMMA YTOR

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

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%) - Lunchrestaurang - Nurres Café

## FÖRVALTNING OCH STÖRRE LEVERANTÖRSAVTAL

Teknisk, administrativ och ekonomisk förvaltare genom ett totalförvaltningsavtal har varit Einar Mattsson fram till 2019-12-31. Nytt förvaltningsavtal är tecknat med Fastighetsägarna som ansvarar fr.o.m. 2020-01-01. Information och kontaktuppgifter till Fastighetsägarna finns tillgängligt på vår hemsida mittgladan.se

Andra större leverantörsavtal:

- \*TV och bredband Telenor (Bredbandsbolaget)
- \*Fjärrvärme - Stockholm Exergi
- \*EL - Fortum (elhandel) och Ellevio (elnät)
- \*Vatten - Stockholm Vatten
- \*Hushållssopor och matavfallsåtervinning - Stockholm Vatten och Avfall
- \*Förpackningsåtervinning - Veolia
- \*Bevakning och fastighetsjour - Securitas
- \*Hissar - Schindler
- \*Stadsträdgården - Skötsel och underhåll av terrass samt inre gården

## MEDLEMSINFORMATION

### ÖVERLÅTELSE

Baserat på kontraktsdatum har under räkenskapsåret 40 (37 under 2018) överlåtelser av bostadsrätter skett. Antal medlemmar vid årets början var 291 och vid årets slut var 280.

### STÄMMA OCH SAMMANTRÄDEN

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma 2019-05-21. Under året har styrelsen haft totalt 10 protokollförda styrelsesammanträden vilka har kompletterats 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 2019-12-31.

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	19 162	19 071	18 713	17 036	6 395
Resultat efter finansiella poster	-20	360	407	-309	6
Eget kapital	898 271	898 290	897 931	897 524	897 858
Taxeringsvärde	742 800	597 600	597 600	597 600	597 600
Skulder till kreditinstitut	296 642	298 320	307 737	310 859	0
Soliditet (%)	74,8	74,8	74,2	74,0	75,2
Belåningsgrad (%) skuld / fastighetens bokförda värde	25	24	26	26	0
Skuld/kvm - bostadsyta	21	21	22	22	0
Kassalikviditet (%)	173,4	77,5	113,5	71,2	1,2

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	897 850 000	430 477	-349 870	359 879	<b>898 290 486</b>
Disposition av föregående års resultat:		-261 897	621 776	-359 879	<b>0</b>
Årets resultat				-19 650	<b>-19 650</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>897 850 000</b>	<b>168 580</b>	<b>271 906</b>	<b>-19 650</b>	<b>898 270 836</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	271 905
årets förlust	-19 650
	<b>252 255</b>

disponeras så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	500 000
	-247 745
	<b>252 255</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

*Mutt JL*  
*AS*

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	19 161 770	19 071 329
Övriga rörelseintäkter		350 000	180 193
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>19 511 770</b>	<b>19 251 522</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	4	-10 059 788	-9 609 155
Övriga externa kostnader		-239 773	-168 530
Styrelsekostnader	5	-325 621	-325 921
Avskrivningar		-5 842 003	-5 779 303
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-16 467 185</b>	<b>-15 882 909</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 044 585</b>	<b>3 368 613</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-3 064 235	-3 008 735
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 064 235</b>	<b>-3 008 735</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-19 650</b>	<b>359 878</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-19 650</b>	<b>359 878</b>

*Utt J*  
*AS*

## Balansräkning

Not  
1

2019-12-31

2018-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	7	1 190 503 172	1 195 876 796
Inventarier, maskiner och installationer	8	531 414	620 793
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 191 034 586</b>	<b>1 196 497 589</b>

#### Summa anläggningstillgångar

1 191 034 586

1 196 497 589

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		56 569	7 398
Övriga fordringar	9	2 334	136 357
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	1 562 856	1 107 359
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 621 759</b>	<b>1 251 114</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank	11	7 541 038	3 930 607
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 541 038</b>	<b>3 930 607</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 162 797</b>	<b>5 181 721</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

1 200 197 383

1 201 679 311

*Handwritten signature and initials*



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		897 850 000	897 850 000
Fond för yttre underhåll		168 580	430 477
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>898 018 580</b>	<b>898 280 477</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		271 905	-349 870
Årets resultat		-19 650	359 878
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>252 255</b>	<b>10 008</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>898 270 835</b>	<b>898 290 485</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	296 641 890	298 319 923
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>296 641 890</b>	<b>298 319 923</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 516 592	870 828
Leverantörsskulder		930 807	681 036
Skatteskulder		1 224 000	1 152 000
Övriga skulder		70 319	187 073
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 542 940	2 177 965
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 284 658</b>	<b>5 068 902</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 200 197 383</b>	<b>1 201 679 311</b>

CMUT SL  
lyr

## Kassaflödesanalys

Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-19 650	359 878
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	5 842 003	5 779 303
Betald skatt	72 000	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>5 894 353</b>	<b>6 139 182</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-49 171	904 514
Förändring av kortfristiga fordringar	-321 474	384 827
Förändring av leverantörsskulder	249 770	-340 199
Förändring av kortfristiga skulder	-751 779	303 874
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>5 021 699</b>	<b>7 392 197</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-379 000	-148 800
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-379 000</b>	<b>-148 800</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering	-1 032 269	-8 546 424
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 032 269</b>	<b>-8 546 424</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>3 610 430</b>	<b>-1 303 027</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	3 930 607	5 233 634
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>7 541 038</b>	<b>3 930 607</b>

*inutt JL*  
*lps*

## Noter

### Not 1 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)

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositionen på basis av föreningens framtida underhåll. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningsstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

### Not 2 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</b>		
Fastighetsinteckning	314 700 000	314 700 000
	<b>314 700 000</b>	<b>314 700 000</b>

### Not 3 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	9 839 472	9 839 326
Hysesintäkter momspliktiga lokaler	1 928 638	1 871 957
Hysesintäkter momsfria lokaler	3 425 848	3 319 003
Hyror garage och parkering	2 430 027	2 572 710
Övriga intäkter	1 537 785	1 468 334
	<b>19 161 770</b>	<b>19 071 330</b>

*Handwritten signature and initials*

#### Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	440 050	469 466
Städning	337 023	323 088
Snöröjning	77 657	45 648
El	1 482 725	1 535 386
Fjärrvärme	693 380	668 381
Vatten	249 836	265 483
Sophämtning	192 745	227 526
Försäkringspremier	126 256	123 078
KabelTV och bredband	570 790	477 388
Förvaltningsarvode	790 077	735 299
Reparationer	581 908	363 269
Underhåll	60 704	35 886
Fastighetsskatt	648 000	576 000
Tomträttsavgäld	3 504 740	3 504 740
Övriga driftskostnader	303 897	258 518
	<b>10 059 788</b>	<b>9 609 156</b>

#### Not 5 Styrelsekostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	248 249	248 000
Sociala avgifter styrelsearvode	77 372	77 921
	<b>325 621</b>	<b>325 921</b>

#### Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader till kreditinstitut	3 051 213	3 007 541
Räntekostnad skatteverket	7 668	504
Övriga räntekostnader	5 354	690
	<b>3 064 235</b>	<b>3 008 735</b>

*CMW JL*  
*PS*

### Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Byggnad	568 648 718	568 648 718
Mark	644 347 500	644 347 500
Nyanskaffning markanläggning	379 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 213 375 218</b>	<b>1 212 996 218</b>
Ingående avskrivningar	-17 119 422	-11 404 698
Årets avskrivningar	-5 752 624	-5 714 724
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-22 872 046</b>	<b>-17 119 422</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 190 503 172</b>	<b>1 195 876 796</b>
Taxeringsvärden byggnader	420 000 000	365 000 000
Taxeringsvärden mark	322 800 000	232 600 000
	<b>742 800 000</b>	<b>597 600 000</b>

### Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	744 991	596 191
Installationer	0	148 800
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>744 991</b>	<b>744 991</b>
Ingående avskrivningar	-124 198	-59 619
Årets avskrivningar	-89 379	-64 579
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-213 577</b>	<b>-124 198</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>531 414</b>	<b>620 793</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekontot	2 334	2
Fordran försäkringsbolag	0	136 355
	<b>2 334</b>	<b>136 357</b>

*Handwritten signature and initials*

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Datakommunikation och KabelTV	142 312	94 875
Exploateringskontoret	876 185	876 185
Brandkontoret fastighetsförsäkring	128 259	126 256
Övrigt	416 100	10 043
	<b>1 562 856</b>	<b>1 107 359</b>

### Not 11 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bank	7 541 038	3 930 607
	<b>7 541 038</b>	<b>3 930 607</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31
Handelsbanken, SHYP	0,990	2022-07-30	61 675 154
Handelsbanken, SHYP	0,990	2020-07-30	61 798 627
Handelsbanken, SHYP	1,210	2021-07-30	61 798 627
Handelsbanken, SHYP	0,960	2022-07-30	26 325 827
Handelsbanken, SHYP	0,500	2020-07-24	27 558 593
Handelsbanken, SHYP	0,990	2022-07-30	16 249 794
Handelsbanken, SHYP	1,170	2023-07-30	42 751 860
			<b>298 158 482</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			1 516 592

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Ernst & Young revisionsarvode	25 000	20 000
Förskottsbetalda hyror och avgifter	848 940	1 582 521
Räntekostnad	411 000	402 444
El	160 000	165 000
Sophämtning	15 000	8 000
Vatten	60 000	0
Städning	23 000	0
	<b>1 542 940</b>	<b>2 177 965</b>

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

**Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**  
Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm den 18/5-2020



Peter Siönäs  
Ordförande



Mikael Guss  
Ledamot



Jakob Li  
Ledamot

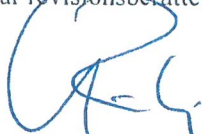


Mona Khojasteh Hallen  
Ledamot

Ali Afsar-Nazari  
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-19



Ingemar Rindstig  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB

