

BRF GLÄNTAN

Org nr 769611-2189

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2017

B

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gläntan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsår 2017. Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parantes avser föregående år. Föreningen har sitt säte i Vallentuna Kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen tecknade 12 november 2004 köpekontrakt om förvärv av fastigheten Bällsta 2:1125 i Vallentuna kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomst skattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet består av fem flerbostadshus i fyra våningar med totalt 45 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

- 6 st 1 rum och kök
- 15 st 2 rum och kök
- 15 st 3 rum och kök
- 9 st 4 rum och kök

Den totala boytan är ca 3 489 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen med minst 25kr/kvm lägenhetsyta, i enlighet med föreningens stadgar. En underhållsplan för föreningens fastighet har tagits fram av Oksätra konsult AB och uppdaterats under året. Den rekommenderade avsättningen är 75,46 kr/kvm. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har förlängt avtal med Rentec Fastighetsservice AB avseende fastighetsskötsel, förlängt avtal med Väsby Trädgård & Allservice AB avseende städning och tecknat nytt avtal avseende trädgårdsskötsel, Lutteman AB avseende snöröjning och HissCraft för skötsel av hissarna

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registerats av Bolagsverket 2004-12-02. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket 2004-12-03.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 12 augusti 2004 samt uppdaterades i och med årsstämman 2011, avseende kontinuitet i styrelsen samt 20150123 avseende uthyrning i andra hand samt att linjär avskrivning skall tillämpas.

Föreningens ekonomi

Styrelsen har under året fortsatt att se över kostnadsbilden och försökt förbättra de avtal vi har med våra leverantörer, banklån samt amorteringar som ihop med fjärrvärmen står för huvuddelen av föreningens kostnader. Höjningar av elpriset innebär att även Fjärrvärme priset ökar och detta känns på sikt oroande och för att råda bot mot denna ökning av våra kostnader har vi valt att se om bergvärme kan minska denna ökning.

Det som påverkar föreningens resultat mest av dessa är hur vi hanterar våra lån dvs. ränta och amortering för dessa. Det förbättrade ränteläget ihop med att vi valt att ta in en lånemäklare har visat sig vara ett bra val, denna hanterar nu även vår fastighetsförsäkring.

Föreningen har beslutat sälja de aktier de hade från begynnelsen haft i UBC, detta gav 42 000 Sek in i kassan.

Fastighetslån

En budget som visar att vi inte ska behöva öka avgiften till föreningen under 2017 har tagits fram. Vi fortsätter att anlita en lån- och försäkringsmäklare för att få bättre räntor på våra lån samt någon som hela tiden sköter detta professionellt d.v.s. att förhandla med bankerna bättre än vi i styrelsen kan göra.

Nya avskrivnings och redovisnings regler

(gäller från och med 2015 års årsredovisning) Avskrivning på fastigheter skall göras linjärt över den tänkta ekonomiska tidsaspekten, d v s hur länge är fastigheten till gagn för förbrukaren. Vår revisor ansåg att den totala avskrivningstiden bör vara 100 år. Då vårt värde-år är 2005 har således 9 år gått med avskrivningar redan. Vårt bokförda värde på dessa avskrivningar är 65 862 875 vilket gör att resterande 91 år ger 723 768 i avskrivning per år. Detta resulterar i en negativ påverkan på resultatet för föreningen, men påverkar inte föreningens likviditet. Så länge den är positiv är allt bra. Därför beslöt stämman att på styrelsens förslag ändra § 7 i stadgarna så att intäkterna skall motsvara föreningens kostnader (undantagandes avskrivningar), amorteringar och avsättningar.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Bostadslägenheterna är fr.o.m. 2005 helt befriade från fastighetsavgift i fem år, från 2010 belastas föreningen med halv fastighetsavgift i fem år därefter med full fastighetsavgift.

Ekonomisk förvaltning

Ekonomisk förvaltare har under året varit Norrorts Boservice AB.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 62 (63) medlemmar.

Under året har 6 (2) överlåtelse skett.

Samfälligheten

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen avseende spill- och dagvattenhantering samt ev. andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Juvelens samfällighetsförening. Föreningens andelstal är 33/69.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Förändring av Eget Kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	22 002 000	19 963 000	2 394 961	158 920	451 960
Disposition av föregående års resultat			263 280	188 681	-451 960
Årets resultat					386 593
Belopp vid årets utgång	22 002 000	19 963 000	2 658 241	347 601	386 593

Nyckeltal

	2017	2016	2015	2014	2013
Genomsnittlig skuldränta %	1,09	1,23	2,37	3,47	3,69
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	8 048	8 209	8 461	8 621	8 781
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	56,61	57,74	63,08	64,27	65,46
Fastighetens belåningsgrad	37,95	38,63	39,56	40,05	40,40
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	758	758	758	758	758

Verksamhet under året som gått

Hissar: Vi har serviceavtal från Hiss-Craft i Sverige AB samt DEKRA för besiktning av våra hissar. Under året har vi valt att sätta in våg i alla hissarna, det fanns bara i en av dessa. Detta p.g.a nya hårdare regler där vid besiktning alla hissar ska vägas dvs antingen betalar vi för att flytta den våg vi har eller sätter vi in våg i alla hissar. Det visade sig att det blir billigare att sätta in vågar, vi tjänar in detta efter två år.

Statistik: Under året har 6 st. lägenheter bytt ägare. Priset för våra lägenheter har ökat med ca 183,35 % (sedan upplåtelsen) och sista året 18,2 % (34 241 SEK/m² i medelpris). Avgiften har från 2006 gått upp med 3,25% till 812,1 Kr/m².

Snöröjning: Skrivit nytt avtal med Lutteman avseende snöröjning och sopning 2017/2018.

Underhållsplan: Under året har en besiktning genomförts samt den befintliga underhållsplanen har uppdaterats med den nya informationen.

Brandskyddsinventering: En inventering av dessa har genomförts under 2017 där även styrelsen har sett till att dela ut nya batterier till dessa. Ca 80 % var hemma och har fungerande brandvarnare. Styrelsen är skyldig att genomföra detta årsvis.

Fasadskador JM: Efter JM:s lagning visade det sig att putsen släppte igen på ett antal ställen där det lagats. Vi har varit i kontakt med JM om detta och de har sagt att de fixar det och de hänvisar till Jeppes Puts vars representant varit här och kollat över skadorna. Hans bedömning var att detta är ej vettigt att laga nu när det är för fuktigt och han ska återkomma i vår och laga de skadorna som finns. Detta är vettigt enligt styrelsen.

Styrelsen har genomfört traditionsenlig middag (använt del av styrelsearvodet för detta), resten fördelats inom styrelsen m.a.p. deltagande och roll.

Vattenskador: Skador på två lgh i 65 rapporterade den ena har JM varit och lagats medans den andra har JM ej accepterat som fasadproblem. Vi har kontaktat ett företag som ska vara experter på fuktproblem och de ska komma och besiktiga denna lgh för att se hur vi går vidare med detta problem.

Andra hands uthyrning: 1 st lägenhet har godkänts av styrelsen vidare har vi beslutat att ta ut en extra avgift 379:- /mån vid dessa pga den höjd riskför brf.

Ordnings- och Trivsel - regler Brf Gläntan: Dessa har skickats ut ett antal gånger till de boende pga flera nya och även utdrag avseende vissa områden som P-Värmare. Speciellt avseende Grillning och Biltrafik.

Bergvärme: Under året har styrelsen undersökt ett antal alternativ och fastnat för att rekommendera ett alternativ, detta kommer att presenteras på en extra stämma den 6 februari 2018 (ihop med de stadgeändringar som Lagen om ekonomiska föreningar har uppdaterats med).

Ei-Bil laddning: Vi har undersökt olika alternativ under året men valt att tillsvidare lägga detta på hyllan p.g.a det som behövs göras avseende bergvärmen.

HEMSidan: Information avseende lägenheterna det som kallats bolånepärmen har uppdaterats på hemsidan samt ett kompletterande information lagt in där (OBS Inget har skickats ut utan all information finns på hemsidan).

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 27 april 2017 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Morgan Lindström	Ledamot, Ordförande
Mikael Thylebring	Ledamot, Sekreterare
Börje Chrona	Ledamot, Kassör
Jens Lundqvist	Ledamot
Johan Wahlén	Ledamot
Christer Gustafsson	Suppleant
Kim Åkerman	Suppleant

Revisorer

Tomas Jonsson, ordinarie	BOREV Revisionsbyrå AB
Lars Jonasson, suppleant	

Valberedning

Sture Bergman	Sammanställande
Niklas Svedjefält	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 12 (13) stycken protokollförda sammanträden.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	347 601
årets resultat	386 592
	<hr/>
	734 193

Styrelsen föreslår att
till föreningens fond för yttre underhåll, avsättes
i ny räkning överföres

263 280
470 913
<hr/>
734 193

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		2 644 020	2 644 020
Hysesintäkter p-plats		189 000	189 000
Övriga intäkter		48 050	602
Summa intäkter		2 881 070	2 833 622
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	1	-415 318	-315 660
Taxebundna kostnader	2	-766 009	-760 921
Administrationskostnader		-86 434	-75 620
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	3	-92 839	-52 014
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-43 706	-43 247
Fastighetsskatt		-59 175	-57 037
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 463 481	-1 304 499
Avskrivningar	4	-723 768	-723 768
Resultat före finansiella poster		693 821	805 355
Finansiella poster			
Ränteintäkter		77	10
Räntekostnader		-307 306	-353 404
Resultat från finansiella poster		-307 229	-353 394
Årets resultat		386 592	451 960

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	4		
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark		62 967 803	63 691 571
Mark		9 400 000	9 400 000
Summa materiella anläggningstillgångar		72 367 803	73 091 571
Summa anläggningstillgångar		72 367 803	73 091 571
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		67	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	36 519	35 730
Summa kortfristiga fordringar		36 586	35 733
Kassa och bank		1 576 749	1 009 021
Summa kassa och bank		1 576 749	1 009 021
Summa omsättningstillgångar		1 613 335	1 044 754
SUMMA TILLGÅNGAR		73 981 138	74 136 325

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		22 002 000	22 002 000
Upplåtelseavgifter		19 963 000	19 963 000
Fond för yttre underhåll		2 658 241	2 394 961
Summa bundet eget kapital		44 623 241	44 359 961
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		347 601	158 920
Årets resultat		386 592	451 960
Summa fritt eget kapital		734 193	610 880
Summa eget kapital		45 357 434	44 970 841
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	6	27 517 652	28 078 928
Summa långfristiga skulder		27 517 652	28 078 928
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		561 276	561 276
Leverantörsskulder		55 343	66 456
Skatteskulder		116 235	85 005
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	373 198	373 819
Summa kortfristiga skulder		1 106 052	1 086 556
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 981 138	74 136 325

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Föreningens materiella anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning på byggnad sker med start 2014 enligt en rak avskrivningsplan.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning skall erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från skatteverket. Bedömningen görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för i anspråktagande av medlen.

Behörigt organ är styrelsen enligt beslut på föreningsstämman.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Not 1 Fastighetsskötsel

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsskötsel	27 236	29 564
Trädgårdsskötsel	72 524	65 157
Snöröjning/sandning	40 750	25 500
Städning entreprenad	68 750	68 750
Gemensamhetsanläggning	2 204	2 204
Hisskostnader	118 842	35 862
Löpande reparationer	29 427	34 155
Kabel TV	55 585	54 468
	415 318	315 660

Not 2 Taxebundna kostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Ei	94 359	90 103
Uppvärmning	443 978	442 124
Vatten	166 575	165 552
Sophämtning	61 097	63 142
	<u>766 009</u>	<u>760 921</u>

Not 3 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

Styrelsearvode	76 800	39 800
Övriga kostnader styrelse	1 119	4 260
Sociala kostnader	14 920	7 954
	<u>92 839</u>	<u>52 014</u>

Not 4 Byggnader och mark

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	67 600 000	67 600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	67 600 000	67 600 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-3 908 429	-3 184 661
Årets avskrivningar	-723 768	-723 768
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 632 197	-3 908 429
Akkumulerade anskaffningsvärden mark		
Ingående anskaffningsvärde	9 400 000	9 400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	9 400 000	9 400 000
Bokfört värde byggnad och mark	72 367 803	73 091 571
Taxeringsvärde byggnader	38 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde mark	11 600 000	11 600 000
	<u>49 600 000</u>	<u>49 600 000</u>

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	10 906	10 926
Förutbetald ekonomisk förvaltning	11 494	10 906
Kabel TV	14 119	13 898
	<u>36 519</u>	<u>35 730</u>

Not 6 Fastighetslån

	Räntesats	Bundet till	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank	0,87 %	2018-10-25	5 623 925	5 643 929
Swedbank	0,96 %	2019-05-24	6 740 000	6 740 000
Swedbank	1,01 %	2019-05-24	5 267 500	5 267 500
Swedbank	1,23 %	rörligt	673 033	1 214 305
Swedbank	0,87 %	2018-10-25	4 774 470	4 774 470
Swedbank	0,75 %	rörligt	5 000 000	5 000 000
Kortfristig skuld			-561 276	-560 032
			27 517 652	28 080 172
<i>Fastighetsinteckningar</i>			35 035 000	35 035 000

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Övriga interimsskulder	504	8 871
Upplupna utgiftsräntor	13 620	20 760
Förutbetald årsavgift	227 504	232 191
Upplupna reparationer	2 101	-
Upplupna kostnader el	9 533	9 322
Upplupna kostnader värme	68 224	50 963
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Upplupna styrelsearvoden	30 000	30 000
Upplupna sociala kostnader	11 712	11 712
	373 198	373 819

Vallentuna den



Morgan Lindström
Ordförande



Johan Wahlén
Ledamot



Mikael Thylebring
Ledamot



Jens Lundqvist
Ledamot



Börje Chrona
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

BOREV Revisionsbyrå AB
Tomas Jonsson
Revisor

