

Årsredovisning för

Brf Gläntan

769611-2189

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

MD *MS*
fr *LS*

Styrelsen för Brf Gläntan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsår 2022. Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parantes avser föregående år. Föreningen har sitt säte i Vallentuna Kommun.

Förvaltningsberättelse

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.

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 uppdaterats och registrerats hos Bolagsverket den 23 januari 2015 och 26 april 2018.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen med minst 25 kr/m² lägenhetsyta, i enlighet med föreningens stadgar. En underhållsplan för föreningens fastighet har tagits fram av Oksåtra konsult AB och uppdaterats under året av JS Besiktningstjänst. Den rekommenderade avsättningen är 111 kr/m². Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetsförvaltning

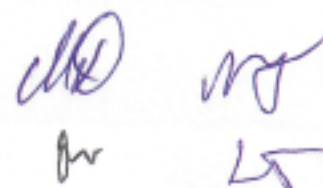
Föreningen har förlängt avtal med Rentec Fastighetsservice AB avseende fastighetsskötsel, förlängt avtal med Servicekompaniet Norrort AB avseende städning och förlängt avtal avseende trädgårdsskötsel med Trädgårdsservice B.Larsson & Son AB, samt tecknat nytt avtal med Kjellstrands Plåtslageri AB avseende snöröjning och förlängt avtal med Hiss-Craft i Sverige AB för skötsel av hissarna.

Föreningens ekonomi

Styrelsen fortsätter att se över kostnadsbilden och försökt förbättra de avtal vi har med våra leverantörer, banklån samt amorteringar som ihop med värmen står för huvuddelen av föreningens kostnader. Högt elpris och högt fjärrvärmepris är tyvärr en realitet för tillfället. Det som även påverkar föreningens resultat är hur vi hanterar våra lån dvs. ränta och amortering för dessa. Ränteläget ihop med att vi valt att ta in en lånemäklare har visat sig vara ett bra val, denna hanterar nu även vår fastighetsförsäkring.

Nya avskrivnings och redovisnings regler

(gäller från och med 2015 års årsredovisning) Avskrivning på fastigheter skall göras linjärt över den tänkta ekonomiska tidsaspekten, dvs 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



Lånen: En budget som visar att vi förhoppningsvis inte ska behöva öka avgiften till föreningen under 2023 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. Under 2021 förhandlades 4 av våra lån om, och slogs ihop till totalt 3 lån för att ge bättre villkor. 2022-12-31 hade vi den totala lånesumman på 26 979 186 SEK. Ekonomisk förvaltning sköts av Norrorts Boservice AB. Efter att de bytt fastighetsprogram kan man numera logga in på deras portal och styra hur man vill sköta sina hyresbetalningar (avisering, autogiro, elektronisk faktura mm).

Hissar: Vi har serviceavtal från Hiss-Craft i Sverige AB samt DEKRA för besiktning av våra hissar. Per den 1 dec. 2020 har Hiss-Craft fusionerats in i Hissgruppen AB, som i och med detta också tar över serviceavtalet på föreningens hissar.

Statistik: Under året har 6 lägenheter bytt ägare. Priset för våra lägenheter har ökat med ca 205 % (sedan upplåtelsen) och sista året 3,6 % (36 832 SEK/m² i medelpris). Hyran har från 2006 gått upp med 3,25% till 812,1 SEK/m².

Snöröjning: Avtalat med Kjellstrands Plåtslageri AB om snöröjning och sopning 2022/2023.

Underhållsplan: En besiktning och uppdatering av underhållsplanen genomfördes av JS Besiktningstjänst under hösten 2021.

Brandlarmsinventering: En inventering av dessa har genomförts under 2022. På grund av pandemin har dock en del av kontrollerna fått skötas av lägenhetsinnehavarna själva. Styrelsen är skyldig att genomföra detta varje år.

Hemsidan: Information avseende lägenheterna (det som kallas bolånepärmen) har uppdaterats på hemsidan samt att kompletterande information lagt in där (OBS Inget har skickats ut utan all information finns på hemsidan). Protokoll från styrelsens möten finns också på hemsidan.

Hyra ej betalt i tid: Ett antal ärenden där hyresgäster ej betalats i tid. Vid årsskiftet fanns inte några släpande avgifter.

Styrelsearvodet: Uppdelat enligt de olika rollerna i styrelsen samt en gemensam middag som tas av arvodet innan fördelningen.

Energideklaration: 15 nov. 2020 förnyade vi vår energideklaration, som nu finns registrerad hos Boverket.

Brand i lägenhet i hus 59: den 30 dec 2020 brann en lägenhet i bottenvåningen i hus 59. En våldsam brand som helt brände ut lägenheten och rökskadade trapphuset och flera andra lägenheter i huset. Lägenhetsinnehavaren fick föras till sjukhus med rökskador. Branden spräckte ett element i lägenheten, vilket gjorde att värmen försvann i samtliga hus. Detta åtgärdades redan samma dag av rörmokare. Rökskadade lägenheter fick också avjoniserare installerade. Den brandskadade lägenheten har krävt en omfattande renovering, så pass att ärendet fortfarande inte är avslutat varför eventuell slutkostnad för föreningen ännu inte är känd. Hittills har ca 39 000 kr belastat föreningen.

Höststädning och genomgång av energispartips genomfördes i området den 9 okt. 2022.

Ladduttag för elbilar är beställt, och bidrag är sökt och beviljat från Naturvårdsverket. Installation förväntas under första kvartalet 2023.

(Handwritten signatures)

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 59 (59) medlemmar.

Under året har 6 (4) överlåtelser 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.

Styrelse

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2022, pga pandemin hölls stämman utomhus. Styrelsen hade efter påföljande styrelsekonstituering följande sammansättning:

Mikael Dellhammar	Ledamot, Ordförande
Ling Thyman	Ledamot, Sekreterare
Johan Wahlén	Ledamot, Kassör
Mikael Thylebring	Ledamot
Kim Åkerman	Suppleant
Peter Nilsson	Suppleant

Revisorer

Mattias Segerros	Segeros Revisionsbyrå AB
------------------	--------------------------

Valberedning

Sture Bergman	Sammanställande
Gunn Nilsson	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 8 (8) stycken protokollförda sammanträden.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret.

Verksamhet under året som gått

Farthinder: Under hösten installerades två farthinder (fartgupp) framför Murkelvägen 57 och 63.

Bergvärme: Beslut om att investera i en bergvärmearläggning togs på extra stämman i feb 2018. Vi fick borttillstånd i mars för 8 hål på 263 m djup. Vi begärde att få kompletteringsborra pga. att vi inte nådde tillräckligt djup. Detta fick vi OK på att göra. 11 april 2018 kom material leveransen av värmepumpar och tankar. Anläggningen var i drift och överlämnades till oss den 8 juli 2018. Nu återstår intrimning av anläggningen samt att följa kostnadsbilderna. Vi genomförde detta projekt med bolaget Energikomfort (börning och installation samt tecknade ett uh-avtal med dem avseende fjärrövervakning) under 2018. Den 1 nov. 2019 tog bolaget SENS över Energikomforts åtagande gentemot Brf Gläntan. Detta blev dock kortvarigt, och SENS sade upp avtalet 4 juni 2020. Under hösten 2020 tecknade föreningen därför ett serviceavtal med Team Wählin Värme & VVS AB i Vallentuna, och har tillsammans med dem också installerat ett system för fjärrövervakning av anläggningen som de sköter.

Handwritten signatures:
MQ MT
fw LT

Nyckeltal

	2022	2021	2020	2019
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	758	758	758	758
Genomsnittlig skuldränta %	0,82	0,94	1,11	1,06
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	7 733	7 948	8 117	8 324
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	33,89	45,46	46,43	47,61
Fastighetens belåningsgrad %	37,26	37,97	37,80	38,54
Soliditet %	62	61	61	61
Värme/kvm byggnadsyta (kr)	33	70	72	43
El/kvm byggnadsyta (kr)	142	62	48	52
Vatten/kvm byggnadsyta (kr)	66	65	49	51
Resultat efter finansiella poster	24 912	-1 285 678	222 213	178 655
Nettoomsättning	2 832 992	2 832 997	2 847 145	2 833 860

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	3 711 361	316 421	-1 285 678
Disposition av föregående års resultat			387 279	-97 957	1 285 678
lanspråkstagande av fond			-1 575 000		
Årets resultat					24 912
Belopp vid årets utgång	22 002 000	19 963 000	2 523 640	218 464	24 912

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	218 464
årets resultat	24 912
	243 376

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

387 279
-143 903
243 376

Föreningens ekonomiska ställning

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

(Handwritten signatures and initials)

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Intäkter			
Nettoomsättning		2 832 992	2 832 997
Övriga intäkter		983	38 724
Summa intäkter		2 833 975	2 871 721
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	1	-1 501 226	-2 845 159
Övriga externa kostnader		-95 833	-115 955
Personalkostnader	2	-172 684	-112 563
Avskrivningar	3,4	-823 768	-823 768
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 593 511	-3 897 445
Rörelseresultat		240 464	-1 025 724
Finansiella poster			
Ränteintäkter		4 550	6
Räntekostnader		-220 102	-259 960
Resultat från finansiella poster		-215 552	-259 954
Arets resultat		24 912	-1 285 678

MSD
MS
ju
LT

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	59 348 963	60 072 731
Bergvärme	4	1 475 000	1 575 000
Mark		9 400 000	9 400 000
Summa materiella anläggningstillgångar		70 223 963	71 047 731
Summa anläggningstillgångar		70 223 963	71 047 731
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	55 326	57 892
Summa kortfristiga fordringar		55 326	57 892
Kassa och bank		2 131 436	1 932 560
Summa kassa och bank		2 131 436	1 932 560
Summa omsättningstillgångar		2 186 762	1 990 452
SUMMA TILLGÅNGAR		72 410 725	73 038 183

Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be a full signature and several initials.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
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		2 523 640	3 711 361
Summa bundet eget kapital		44 488 640	45 676 361
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		218 464	316 421
Årets resultat		24 912	-1 285 678
Summa fritt eget kapital		243 376	-969 257
Summa eget kapital		44 732 016	44 707 104
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	6	15 688 367	27 112 522
Summa långfristiga skulder		15 688 367	27 112 522
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	6	11 290 819	616 668
Leverantörsskulder		100 531	87 405
Skatteskulder		134 010	132 660
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	464 982	381 824
Summa kortfristiga skulder		11 990 342	1 218 557
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 410 725	73 038 183



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 Driftskostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel	62 686	38 050
Trädgårdsskötsel	63 725	59 504
Snöröjning/sandning	49 575	42 488
Städning entreprenad	72 000	72 000
Gemensamhetsanläggning	2 204	2 204
Hisskostnader	56 096	27 647
Löpande reparationer	97 511	1 661 933
Kabel TV	61 670	59 910
El	495 587	217 682
Värme	116 352	245 924
Vatten	231 741	225 098
Sophämtning	64 714	66 263
Fastighetsförsäkring	60 910	57 401
Fastighetsskatt	65 655	68 355
Övriga kostnader fastighet	800	700
	1 501 226	2 845 159

LT

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	240 464	-1 025 724
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	823 768	823 768
Betald ränta	-215 552	-259 954
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	848 680	-461 910
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	2 566	-13 978
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	97 635	-2 092
Kassaflöde från den löpande verksamheten	948 881	-477 980
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-750 004	-591 677
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-750 004	-591 677
Årets kassaflöde	198 877	-1 069 657
Likvida medel vid årets början	1 932 559	3 002 216
Likvida medel vid årets slut	2 131 436	1 932 559

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

Not 2 Personalkostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvode	137 000	90 050
Sociala kostnader	35 684	22 513
	<u>172 684</u>	<u>112 563</u>

Not 3 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	-7 527 269	-6 803 501
Årets avskrivningar	-723 768	-723 768
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 251 037	-7 527 269
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	68 748 963	69 472 731
Taxeringsvärde byggnader	60 000 000	44 000 000
Taxeringsvärde mark	19 600 000	17 000 000
	<u>79 600 000</u>	<u>61 000 000</u>

Not 4 Bergvärme

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffningsvärde bergvärme	1 975 000	1 975 000
Utgående anskaffningsvärden bergvärme	1 975 000	1 975 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-400 000	-300 000
Årets avskrivningar	-100 000	-100 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-500 000	-400 000
Bokfört värde bergvärme	1 475 000	1 575 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	15 369	14 804
Ekonomisk förvaltning	17 575	16 172
Kabel TV	16 990	15 416
Övriga förutbetalda kostnader	5 392	11 500
	<u>55 326</u>	<u>57 892</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 6 Fastighetslån

	Ränta	Villkor	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank	0,96 %	2023-05-25	6 740 000	6 740 000
Swedbank	0,96 %	2023-05-25	4 550 819	4 750 823
Swedbank	0,69 %	2024-10-25	15 688 367	16 238 367
Kortfristig skuld*			-11 290 819	-616 668
			<u>15 688 367</u>	<u>27 112 522</u>

*Lån som ska omsättas inom 12 månader redovisas som kortfristig skuld

Fastighetsinteckningar 35 035 000 35 035 000

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Övriga interimsskulder	110	239
Upplupna utgiftsräntor	24 160	25 464
Förutbetald årsavgift	235 816	211 969
Upplupna reparationer	9 725	7 995
Upplupna kostnader el	102 618	29 289
Upplupna kostnader värme	20 333	34 648
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Upplupna styrelsearvoden	45 605	45 605
Upplupna sociala kostnader	16 615	16 615
	<u>464 982</u>	<u>381 824</u>

Vallentuna den 22/3-23

Mikael Dellhammar
Ordförande

Johan Wahlén
Ledamot

Ling Thyman
Ledamot

Mikael Thylebring
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Segerros Revisionsbyrå AB
Mattias Segerros
Auktoriserad revisor