

Årsredovisning för

Brf Gläntan

769611-2189

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

FN
LH
LH

Styrelsen för Brf Gläntan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsår 2023. 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 Oksätra konsult AB och uppdaterats 2021 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, nytecknat avtal med Ojas Fönsterputs & Städ AB avseende städning och förlängt avtal avseende trädgårdsskötsel med Trädgårdsservice B.Larsson & Son AB, samt förlängt avtal med Kjellstrands Plåtslageri AB avseende snöröjning, liksom 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 har försämrats den senaste tiden, tyvärr sammanträffar det med att större lån förfaller och måste omförhandlas. Vår länemäklare, som även hanterar vår fastighetsförsäkring, har rekommenderat att vi inte binder lånen för tillfället, så just nu tar vi 3 månader i taget. I slutet av januari förfaller vårt största lån (15,1 miljoner SEK), med för närvarande 0,69% ränta, så då kommer våra räntekostnader öka ytterligare.

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 vilket gör att resterande 91 år ger 723 768 i avskrivning per år. ~

PN
10 15

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 58 (59) medlemmar.

Under året har 3(6) 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 25 maj 2023, 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
Peter Nilsson	Ledamot
Kim Åkerman	Suppleant

Revisorer

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

Valberedning

Sture Bergman	Sammanställande
Maria Ekdahl	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 7 (8) stycken protokollförda sammanträden.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret.

Verksamhet under året som gått

Bergvärme: Bergvärmeanläggningen servas och fjärrövervakas av Team Wählin Värme & VVS AB i Vallentuna. Under året har årsservice samt visst reparationsarbete utförts, då en av pumparna läckt en del kylmedel.

Lånen: En budget som visar att vi kanske kan undvika att öka avgiften till föreningen under 2024 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. 2023-12-31 hade vi den totala lånesumman på 26 229 182 SEK.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MS", "LST", and "PN".

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).

Statistik: Under året har 3 lägenheter bytt ägare. Priset för våra lägenheter har ökat med ca 204 % (sedan upplåtelsen) och sista året sjunkit 1,0 %. Hyran har från 2006 gått upp med 3,25% till 812,1 SEK/m².

Snöröjning: Avtalat med Kjellstrands Plåtslageri AB om snöröjning och sopning 2023/2024.

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

Brandlarmsinventering: En inventering av dessa har genomförts under 2023. 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 betalat 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.

Vattenskada i lägenhet i hus 59: under året har en lägenhet i hus 59 drabbats av en vattenskada, som krävt en totalrenovering av ett dusch/toalettutrymme. Tyvärr hamnade en stor del av kostnaden på föreningen, pga förhöjd självrisk hos försäkringsbolaget, samt kostnader för uppgradering enligt "Säkert vatten", det regelverk som numera gäller för våtrumsinstallationer.

Ladduttag för elbilar har installerats under året, och är nu i full drift. Samtliga carport-platser har fått en uppgradering med ladduttag samt motorvärmruttag som man får tillgång till via en app i telefonen (Zpark). För installationen har föreningen sökt och fått bidrag från Naturvårdsverket med 50% av kostnaden.

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	758	758	758	758
Genomsnittlig låneränta (%)	1,69	0,82	0,94	1,11
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	7 518	7 733	7 948	8 117
Lån/kvm totalyta (kr)	7 518	7 733	7 948	8 117
Lån i förhållande till taxeringsvärde (%)	33	33,9	45,5	46,4
Fastighetens belåningsgrad (%)	36,6	37,3	38	37,8
Soliditet (%)	63	62	61	61
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	211	242	197	169
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	93,3	93,3	93,3	93,3
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	252	243	319	300
Resultat efter finansiella poster (kr)	24 956	24 912	-1 285 678	222 213
Nettoomsättning (kr)	2 835 085	2 832 992	2 832 997	2 847 145

Handwritten signatures and initials:
A blue circular stamp or signature on the left.
Handwritten initials "JS" and "MS" in blue ink.
Handwritten initials "PN" in blue ink.

Definitioner nyckeltal

Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	Årsavgift genom bostadsyta
Genomsnittlig låneränta (%)	Betald ränta genom lån
Soliditet (%)	Eget kapital genom totala tillgångar
Räntekänslighet	Lån genom årsavgift
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	Årsavgiften genom totala intäkter
Lån/kvm byggnadsyta (kr)	Lån genom byggnadsyta
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	Värme, vatten och el genom byggnadsyta
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	Justerat eget kapital (årets resultat+avskrivningar+årets kostnad för planerat underhåll) genom byggnadsyta

	Medlems- insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Utgående resultat
Förändring av Eget Kapital				
Belopp vid årets ingång	41 965 000	2 523 640	218 464	24 912
Disposition av föregående års resultat		387 279	-362 367	-24 912
Årets resultat				24 596
Belopp vid årets utgång	41 965 000	2 910 919	-143 903	24 596

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	-143 903
årets resultat	24 596
	-119 307

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

	387 279
	-506 586
	-119 307

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	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Intäkter			
Nettoomsättning		2 835 085	2 832 992
Övriga intäkter		87 299	983
Summa intäkter		2 922 384	2 833 975
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	1	-1 336 979	-1 501 226
Övriga externa kostnader		-112 296	-95 833
Personalkostnader	2	-183 553	-172 684
Avskrivningar	3,4	-856 268	-823 768
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 489 096	-2 593 511
Rörelseresultat		433 288	240 464
Finansiella poster			
Ränteintäkter		33 733	4 550
Räntekostnader		-442 425	-220 102
Resultat från finansiella poster		-408 692	-215 552
Årets resultat		24 596	24 912

Handwritten signature

Handwritten initials: LT, PV

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	58 625 195	59 348 963
Bergvärme	4	1 375 000	1 475 000
Mark		9 400 000	9 400 000
Installationer	5	292 500	-
Summa materiella anläggningstillgångar		69 692 695	70 223 963
Summa anläggningstillgångar		69 692 695	70 223 963
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		87 770	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	49 487	55 326
Summa kortfristiga fordringar		137 257	55 326
Kassa och bank		1 815 593	2 131 436
Summa kassa och bank		1 815 593	2 131 436
Summa omsättningstillgångar		1 952 850	2 186 762
SUMMA TILLGÅNGAR		71 645 545	72 410 725

Handwritten signature

Handwritten signature

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
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		2 910 919	2 523 640
Summa bundet eget kapital		44 875 919	44 488 640
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-143 903	218 464
Årets resultat		24 596	24 912
Summa fritt eget kapital		-119 307	243 376
Summa eget kapital		44 756 612	44 732 016
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	7	-	15 688 367
Summa långfristiga skulder		-	15 688 367
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	7	26 229 182	11 290 819
Leverantörsskulder		99 221	100 531
Skatteskulder		139 860	134 010
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	420 670	464 982
Summa kortfristiga skulder		26 888 933	11 990 342
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 645 545	72 410 725

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	433 288	240 464
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	856 268	823 768
Erhållen ränta	33 733	4 550
Betald ränta	<u>-442 425</u>	<u>-220 102</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	880 864	848 680
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-81 931	2 566
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>-39 773</u>	<u>97 634</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	759 160	948 880
Investeringsverksamheten		
Laddstolpar	<u>-325 000</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-325 000	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	<u>-750 004</u>	<u>-750 004</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-750 004	-750 004
Årets kassaflöde	-315 844	198 876
Likvida medel vid årets början	2 131 436	1 932 560
Likvida medel vid årets slut	1 815 592	2 131 436

Handwritten signature

Handwritten initials

Handwritten initials

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

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskötsel	34 142	62 686
Trädgårdsskötsel	64 907	63 725
Snöröjning/sandning	44 313	49 575
Städning entreprenad	71 048	72 000
Gemensamhetsanläggning	2 204	2 204
Hisskostnader	36 592	56 096
Löpande reparationer	67 823	97 511
Kabel TV	68 002	61 670
El	381 659	495 587
Värme	136 651	116 352
Vatten	218 294	231 741
Sophämtning	75 369	64 714
Fastighetsförsäkring	64 471	60 910
Fastighetsskatt	71 504	65 655
Övriga kostnader fastighet	-	800
	1 336 979	1 501 226

Not 2 Personalkostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvode	138 600	137 000
Övriga kostnader styrelse	3 654	-
Sociala kostnader	41 299	35 684
	<u>183 553</u>	<u>172 684</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	-8 251 037	-7 527 269
Årets avskrivningar	-723 768	-723 768
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 974 805	-8 251 037

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	68 025 195	68 748 963
---------------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde byggnader	60 000 000	60 000 000
Taxeringsvärde mark	19 600 000	19 600 000
	<u>79 600 000</u>	<u>79 600 000</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	-500 000	-400 000
Årets avskrivningar	-100 000	-100 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-600 000	-500 000

Bokfört värde bergvärme	1 375 000	1 475 000
--------------------------------	------------------	------------------

Not 5 Laddstolpar

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Nyanskaffningar	325 000	-
Utgående anskaffningsvärden laddstolpar	325 000	-

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning enligt plan	-32 500	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 500	-

Bokfört värde laddstolpar	292 500	-
----------------------------------	----------------	----------

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	16 367	15 369
Ekonomisk förvaltning	15 258	17 575
Kabel TV	17 862	16 990
Övriga förutbetalda kostnader	-	5 392
	49 487	55 326

Not 7 Fastighetslån

	Ränta	Villkor		
Swedbank	4,44 %	2024-02-28	6 740 000	6 740 000
Swedbank	4,44 %	2024-02-28	4 350 815	4 550 819
Swedbank	0,69 %	2024-10-25	15 138 367	15 688 367
			26 229 182	26 979 186
Kortfristig skuld*			-26 229 182	-11 290 819
			-	15 688 367

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

Fastighetsinteckningar	35 035 000	35 035 000
------------------------	------------	------------

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Övriga interimsskulder	1 816	110
Upplupna utgiftsräntor	22 384	24 160
Förutbetalda årsavgift	221 029	235 816
Upplupna reparationer	26 000	9 725
Upplupna kostnader el	55 743	102 618
Upplupna kostnader värme	21 478	20 333
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Upplupna styrelsearvoden	45 605	45 605
Upplupna sociala kostnader	16 615	16 615
	420 670	464 982

Vallentuna den 10/3-24

Mikael Dellhammar
Ordförande

Ling Thyman
Ledamot

Johan Wahlén
Ledamot

Mikael Thylebring
Ledamot

Peter Nilsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12/3-2024

Segerros Revisionsbyrå AB
Mattias Segerros
Auktoriserad revisor