

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Gläntan

Org nr 785000-0774

Styrelsen för Brf Gläntan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2021-02-09.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Gävle Stigslund 50:4, bebyggdes 1962 och är belägen i Gävle kommun.

På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 24 lägenheter.

Dessutom finns 8 garage, 16 p-platser, lusthus och förrådsbyggnad.

Lägenhetsfördelning:

24 st	3 rum och kök	Total bostadsyta: 1 459 kvm
-------	---------------	-----------------------------

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Simpleko Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-03-21 bestått av:

Ordinarie	Jenny Ogebrant Pascal Sauvetre Catharina Larsson Åsa Jansson fd Rydlinge Hans Wallberg	Ordf. Kassör Avgått under året
Suppleanter	Daniel Hemlin	
Revisorer		
Ordinarie	Kerstin Larsson Patrik Wikman	Avgått under året Nyvald på extra stämma
Suppleant	Vakant	
Valberedning	Vakant	

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Vicevärd för föreningen har varit Daniel Hemlin.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av Simpleko AB, en del av Riksbyggen.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Fastighetens tekniska status

1993	Fasadrenovering
1996	VVS-arbeten
1997	Elinstallationer och termostater
1998	Tilläggsisolering, bygge av lusthus, utbyte av kulvert, byte av garageportar och plåttak
2001	Bygge av uteförråd
2005	Stamrenovering
2008	Belysning i trapphus och källare
2009	Balkongrenovering
2010	Uppgradering av fjärrvärmeundercentral
2011	Renovering av fogar i fasaden
2013	Stamspolning, Trädbeskärning
2014	Målning av lusthus
2015	Säkerhetsdörrar, portkod, postboxar med paketfack Byte av alla låscylindrar, även hänglås
2016	Målning av allmänna fönster och redskapsbod
2017	Målning av garageportar
2018	Montering snöras skydd, installation motorvärmastolpar, tätning skorsten, häckplantering
2019	Byte hänggrännor, plåtarbeten, staket vid gavlar, reparation lusthus.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2019 (intervall vart 10:e år).

OVK besiktning har skett 2018 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 4 693 kronor.

Styrelsen har startat en utredning inför fönsterbyte.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 2 st överlåtelse ägt rum. Styrelsen har beviljat 0 st andrahandsupplåtelse under räkenskapsåret.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 28 medlemmar, avgående 2 och tillkommande 3, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 29 vid årets slut.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021=1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2021=476 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1 125	1 138	1 141	1 140
Resultat efter finansiella poster (tkr)	317	263	129	316
Soliditet (%)	43	37	32	27
Kassalikviditet (%)	472	415	299	358
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	200	200	200	100
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 050	850	650	450
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	693	693	693	693
Lån kronor per kvm yta	1 664	1 840	1 940	2 263

Reservering av yttre reparationsfond år 2019 sker efter taget beslut av vinstdispositionen under år 2020.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	96 064	850 475	493 460	263 331
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		200 000	-200 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			263 331	-263 331
Upplåtelse av ny bostadsrätt				
Årets resultat				316 935
Belopp vid årets utgång	96 064	1 050 475	556 791	316 935

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	556 791
årets vinst	316 935
	873 726
disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	200 000
i ny räkning överföres	673 726
	873 726

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 125 215	1 138 247
Övriga rörelseintäkter		13 038	200
Summa rörelseintäkter		1 138 253	1 138 447
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-548 866	-613 389
Övriga externa kostnader	5	-77 639	-63 571
Personalkostnader	6	-47 479	-48 419
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-110 720	-100 790
Summa rörelsekostnader		-784 704	-826 169
Rörelseresultat		353 549	312 278
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-36 659	-48 947
Summa finansiella poster		-36 614	-48 947
Resultat efter finansiella poster		316 935	263 331
Resultat före skatt		316 935	263 331
Årets resultat		316 935	263 331

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	3 149 626	3 260 346
Summa materiella anläggningstillgångar		3 149 626	3 260 346
Summa anläggningstillgångar		3 149 626	3 260 346
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyes-, avgifts- och kundfordringar		24 930	6
Övriga fordringar	8	17 978	501 633
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	61 278	41 372
Summa kortfristiga fordringar		104 186	543 011
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 391 707	753 158
Summa kassa och bank		1 391 707	753 158
Summa omsättningstillgångar		1 495 893	1 296 169
SUMMA TILLGÅNGAR		4 645 519	4 556 515

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

96 064

96 064

Yttre reparationsfond

1 050 475

850 475

Summa bundet eget kapital

1 146 539

946 539

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

556 791

493 460

Årets resultat

316 935

263 331

Summa fritt eget kapital

873 726

756 791

Summa eget kapital

2 020 265

1 703 330

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 11

2 308 065

2 540 615

Summa långfristiga skulder

2 308 065

2 540 615

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

119 476

144 604

Leverantörsskulder

31 565

39 689

Skulder till koncernföretag

473

0

Skatteskulder

2 412

1 164

Övriga skulder

25 738

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

137 525

127 113

Summa kortfristiga skulder

317 189

312 570

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

4 645 519

4 556 515

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		353 549	312 278
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		110 720	100 790
Erhållen ränta		45	0
Erlagd ränta		-38 245	-49 883
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		426 069	363 185
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-46 669	-1 329
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		31 333	-71 152
Kassaflöde från den löpande verksamheten		410 732	290 705
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-257 678	-144 604
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-257 678	-144 604
Årets kassaflöde		153 054	146 101
Likvida medel vid årets början	13		
Likvida medel vid årets början		1 238 653	1 092 552
Likvida medel vid årets slut		1 391 707	1 238 653

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planenligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Byggnader	39 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

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

Noter

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter garage och p-platser	74 400	74 400
Årsavgifter bostäder	1 011 396	1 011 396
Hysesbortfall ./.. garage och p-platser	-5 716	-2 014
El, momsregistrerade	32 103	0
El, ej momsregistrerade	13 032	54 465
Överlåtelseavgift	2 366	0
Pantsättningsavgift	2 365	0
Intäkt/kravavgift	940	200
Försäkringsersättningar	7 367	0
	1 138 253	1 138 447

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	4 693	53 069
	4 693	53 069

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Städning enl avtal	14 417	0
Energideklarationer	0	12 375
Yttre skötsel / Snöröjning	55 443	131 614
Fastighetsel	73 829	70 628
Uppvärmning	166 794	173 500
Vatten	50 052	40 026
Sophämtning	29 551	28 138
Fastighetsförsäkring	34 639	32 667
Självrisk/reparation försäkringsskador	45 829	0
Kabel-TV / Internet	38 165	37 164
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	35 456	34 208
	544 175	560 320

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	4 134	3 421
Revisionsarvoden	1 000	1 000
Förvaltningsarvode	58 430	53 125
Övriga externa tjänster/kostnader	14 075	6 025
	77 639	63 571

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	30 000	30 000
Löner/arvode vicevärd	4 875	6 500
Sociala avgifter	11 076	11 783
Trivselkostnader	1 528	136
	47 479	48 419

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	5 951 406	5 951 406
Ingående anskaffningsvärden mark	294 000	294 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 245 406	6 245 406
Ingående avskrivningar	-2 985 060	-2 884 270
Årets avskrivningar	-110 720	-100 790
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 095 780	-2 985 060
Utgående redovisat värde	3 149 626	3 260 346
Taxeringsvärden byggnader	10 516 000	10 516 000
Taxeringsvärden mark	3 467 000	3 467 000
	13 983 000	13 983 000

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	17 978	16 138
Avräkningskonto Simpleko AB	0	485 495
	17 978	501 633

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	30 640	31 853
Förutbetald Kabel-TV avgift	9 192	9 519
Övriga förutbet kostnader och upplupna intäkter	21 445	0
	61 277	41 372

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek AB	1,34	2025-06-30	953 125	1 005 625
Stadshypotek AB			0	138 202
Stadshypotek AB	1,35	2022-09-01	453 224	477 224
Stadshypotek AB	1,10	2024-09-30	502 500	525 000
Stadshypotek AB	1,41	2021-09-30	518 692	539 168
			2 427 541	2 685 219
Kortfristig del av långfristig skuld			-119 476	-144 604

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 830 161 kronor.

Not 11 Not för ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	4 888 000	4 888 000
	4 888 000	4 888 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	3 169	4 755
Förskottsbetalda hyror och avgifter	98 701	87 189
Upplupna uppvärmningskostnader	20 216	21 222
Upplupna elavgifter	7 939	6 916
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 500	7 031
	137 525	127 113

Not 13 Likvida medel

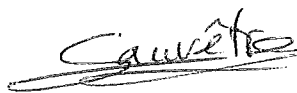
	2020-12-31	2019-12-31
Likvida medel		
Kassamedel	1 500	1 500
Banktillgodohavanden	1 390 207	751 658
Avräkningskonto Simpleko AB	0	485 495
	1 391 707	1 238 653

Gävle 2021-04-08

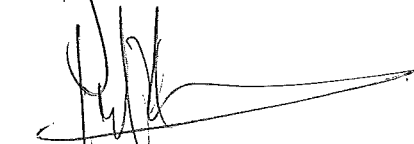

Jenny Ogebrant


Åsa Jansson


Catharina Larsson


Pascal Sauvetre

Min revisionsberättelse har lämnats .


Patrik Wikman
Revisor

Revisionsberättelse

Undertecknad tillförordnad internrevisor som utsett att granska Brf. Gläntans, Gävle, räkenskaper och förvaltning avseende perioden 2020-01-01 – 2020-12-31 får efter fullgjort uppdrag avge följande berättelse.

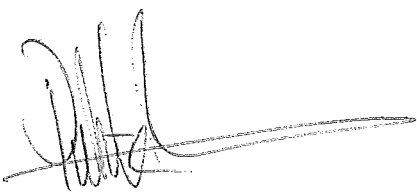
För fullföljande av mitt uppdrag har jag granskat föreningens grund- och huvudbokföring.

Avstämning av tillgångar och skulder per 31 december 2020 har kontrollerats och medelförvaltningen i övrigt genomgått.

Jag föreslår:

Att föreningen fastställer styrelsens upprättade balans- och resultaträkning för perioden 2020-01-01 – 2020-12-31

Att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för perioden 2020-01-01 – 2020-12-31

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Patrik Wikman', with a long horizontal stroke extending to the right.

Patrik Wikman