

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Gladan

Org nr 782000-0540

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-07-04.

Föreningens fastighet, Gladan 5, bebyggdes 1961 och är belägen i Hedemora kommun. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 36 lägenheter och 1 lokal, varav lokalen är hyresrätt. Dessutom finns 6 garage och 17 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

12 st 1 rum och kök

24 st 2 rum och kök

Total bostadsyta: 1 809 kvm Total lokalyta: 42 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
------------	---------	---------------

Kontor	42,0	Tillsvidare
--------	------	-------------

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshusbaserat på 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. 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 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 987 786 (987 786) kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Försikring ASA. I försäkringen ingår tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-05-29 bestått av:

Ordinarie	Tomas Andersson Henrik Ander Mikael Suvanto Joacim Danielsson Kristina Johansson	Ordförande
Suppleanter	Anders Knies Gunilla Sandahl Almgren	

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	Carola Almén
Valberedning	Gunilla Sandahl Almgren Anders Knies

Styrelsen har under året haft 0 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen, där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av SimplekoAB - en del av Riksbyggen. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Mikael Suvanto.

Fastighetens tekniska status

1999	Takrenovering
2000	Fönster-och fasadrenovering
2001	Stam-och badrumsrenovering
2003	Värmeväxlare
2006	Ombyggnad av VA-installationer samt isolering av grundmurar
2011	Fibernät
2011	Ny belysning i trapphus
2015	Ny belysning i källare och tvättstuga
2016	Säkerhetsdörrar
2017	Byte av vattenavstängningsventiler i källaren samt modernisering av fjärrvärmeanläggningen
2018	Bastu

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2017.
OVK-besiktning har skett 2017.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 34 819 kronor.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 3 st överlåtelser ägt rum. Styrelsen har beviljat 0 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 39 medlemmar, avgående 5 och tillkommande 3, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 37 vid årets slut.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 3 % den 1 januari 2019 och med ytterligare 5% den 1 januari 2020.

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)	1 084	1 031	997	987
Resultat efter finansiella poster (tkr)	142	136	54	-40
Soliditet (%)	44	39	37	36
Kassalikviditet (%)	564	448	427	345
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdag	0	506	491	491
Lån kr/kvm bostadsyta per balansdag	0	1 178	1 198	1 217

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	117 612	41 588	1 002 964	257 404	136 309
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering till fond för yttre underhåll			100 000	-100 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				136 309	-136 309
Årets resultat					142 012
Belopp vid årets utgång	117 612	41 588	1 102 964	293 713	142 012

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	293 713
årets vinst	142 012
	435 725
disponeras så att	
reservering yttre reparationsfond	100 000
i ny räkning överföres	335 725
	435 725

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 083 612	1 031 371
Övriga rörelseintäkter		130 035	480
Summa rörelseintäkter		1 213 647	1 031 851
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-716 070	-566 020
Övriga externa kostnader	5	-90 532	-81 241
Personalkostnader	6	-114 254	-93 846
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-109 997	-109 997
Summa rörelsekostnader		-1 030 853	-851 103
Rörelseresultat		182 794	180 748
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 782	-44 439
Summa finansiella poster		-40 782	-44 439
Resultat efter finansiella poster		142 012	136 309
Resultat före skatt		142 012	136 309
Årets resultat		142 012	136 309

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	2 721 691	2 818 313
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	13 375
Summa materiella anläggningstillgångar		2 721 691	2 831 688
Summa anläggningstillgångar		2 721 691	2 831 688
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyes-, avgifts- och kundfordringar		16 101	0
Övriga fordringar	9	5 983	1 092 721
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	34 385	21 456
Summa kortfristiga fordringar		56 469	1 114 177
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 105 271	4 000
Summa kassa och bank		1 105 271	4 000
Summa omsättningstillgångar		1 161 740	1 118 177
SUMMA TILLGÅNGAR		3 883 431	3 949 865

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		159 200	159 200
Yttre reparationsfond		1 102 964	1 002 964
Summa bundet eget kapital		1 262 164	1 162 164
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		293 713	257 404
Årets resultat		142 012	136 309
Summa fritt eget kapital		435 725	393 713
Summa eget kapital		1 697 889	1 555 877
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	1 979 656	2 144 130
Summa långfristiga skulder		1 979 656	2 144 130
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	55 072	36 268
Leverantörsskulder		3 025	58 944
Skatteskulder		7 401	7 159
Övriga skulder	13	2 395	10 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	137 993	137 127
Summa kortfristiga skulder		205 886	249 858
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 883 431	3 949 865

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

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

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	80 år
Om- och tillbyggnader före 2014	46-49 år
Installationer	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

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.

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter lokaler	18 000	11 635
Hysesintäkter garage och p-platser	40 020	40 020
Årsavgifter bostäder	960 792	914 916
Kabel-TV	64 800	64 800
Övriga ersättningar och intäkter	300	480
Försäkringsersättningar	124 767	0
Överlåtelseavgift	3 549	0
Intäkt fakt/krav avgift	1 419	0
	1 213 647	1 031 851

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	34 819	20 119
	34 819	20 119

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Serviceavtal	2 502	7 462
Yttre skötsel	20 467	15 520
Fastighetsel	23 792	35 836
Uppvärmning	212 209	225 196
Vatten	101 299	99 259
Sophämtning	46 130	43 554
Fastighetsförsäkring	27 488	24 138
Självrisk/reparation försäkringsskador	151 186	0
Kabel-TV	68 636	67 392
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	27 543	27 543
	681 252	545 900

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	8 658	7 344
Revisionsarvode	3 125	3 125
Förvaltningsarvode	59 340	58 316
Övriga förbrukningsinventarier/material	12 497	5 543
Föreningsavgifter	6 913	6 913
	90 533	81 241

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	15 000	15 000
Löner till fastighetsskötare	56 901	52 112
Sociala avgifter	21 676	21 084
Särskild löneskatt	632	632
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	2 045	5 018
Lön övrigt	18 000	0
	114 254	93 846

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	4 734 534	4 734 534
Ingående anskaffningsvärden mark	112 300	112 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 846 834	4 846 834
Ingående avskrivningar	-2 028 521	-1 931 899
Årets avskrivningar	-96 622	-96 622
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 125 143	-2 028 521
Utgående redovisat värde	2 721 691	2 818 313
Taxeringsvärden byggnader	7 078 000	7 078 000
Taxeringsvärden mark	1 921 000	1 921 000
	8 999 000	8 999 000

Not 8 Installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	133 750	133 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	133 750	133 750
Ingående avskrivningar	-120 375	-107 000
Årets avskrivningar	-13 375	-13 375
Utgående ackumulerade avskrivningar	-133 750	-120 375
Utgående redovisat värde	0	13 375

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Fordringar hos anställda	0	5 894
Avräkning skattekonto	5 982	6 333
Avräkningskonto Simpleko AB	1	1 080 494
	5 983	1 092 721

Avräkningskonto ersatt med eget bankkonto.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	2 315	2 024
Förutbetald kabel-TV	17 235	16 931
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2 502
Förutbetalt förvaltningsarvode	14 835	0
	34 385	21 457

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,9	2022-06-01	1 038 446	1 160 672
Stadshypotek	1,85	2022-06-01	996 282	1 019 726
			2 034 728	2 180 398
Kortfristig del av långfristig skuld			-55 072	-36 268

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 759 368 kronor.

Not 12 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	4 554 000	4 554 000
	4 554 000	4 554 000
Övriga ansvarsförbindelser:		
Borgensförbindelser	0	1 048
	0	1 048

Not 13 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Källskatter	1 170	5 060
Sociala avgifter	1 225	5 300
	2 395	10 360

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	15 000	12 500
Upplupna semesterlöner	4 212	0
Upplupna sociala avgifter	0	3 928
Beräknad upplupen särskild löneskatt	632	632
Upplupna räntekostnader	3 074	3 549
Förskottsbetalda hyror och avgifter	88 681	85 185
Upplupna uppvärmningskostnader	26 394	28 070
Upplupna elavgifter	0	3 264
	137 993	137 128

Hedemora den

Tomas Andersson
Ordförande

Kristina Johansson

Mikael Suvanto

Henrik Ander

Joacim Danielsson

Min revisionsberättelse har lämnats

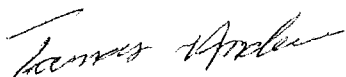
Carola Almén
Revisor

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	15 000	12 500
Upplupna semesterlöner	4 212	0
Upplupna sociala avgifter	0	3 928
Beräknad upplupen särskild löneskatt	632	632
Upplupna räntekostnader	3 074	3 549
Förskottsbetalda hyror och avgifter	88 681	85 185
Upplupna uppvärmningskostnader	26 394	28 070
Upplupna elavgifter	0	3 264
	137 993	137 128

2021-5-7

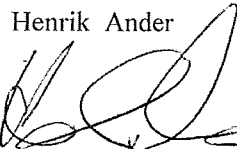
Hedemora den



Tomas Andersson
Ordförande


Kristina Johansson
Mikael Suvanto

Henrik Ander


Joacim Danielsson

Min revisionsberättelse har lämnats



Carola Almén
Revisor

BRF GLADAN Revisionsberättelse i bostadsrättsförening

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i **BRF GLADAN**, org. nr 782000-0540

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för **BRF GLADAN** för räkenskapsår 2020.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontrollen som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som skall utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Vi anser att de revisionsbevis som vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenligt med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar.

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för **BRF GLADAN** för år 2020.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

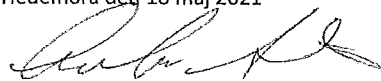
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vårrevision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Hedemora den 18 maj 2021



Carola Almén

Revisor

