

Årsredovisning
för
Brf Glädjen Vilunda
769617-6952

Räkenskapsåret
2017

02
Chi E/S
ED

Styrelsen för Brf Glädjen Vilunda, med säte i Upplands Väsby, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-11-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-03-23 och nuvarande stadgar registrerades 2014-12-22 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Vilunda 6:63 byggdes 1970-72 och har värdeår 1969. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 12 803 kvm varav 12 417 kvm utgör lägenhetsyta och 386 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 24 638 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Effekt konsult och Fastighetsförvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Värmeprojekt, Efterbesiktning.
- Individuell Mätning (installation av samtliga mätare avslutad; kalkyl för mätning och debitering enligt egen förbrukning under framtagning.
- Renovering av lgh.78 inför försäljning och upprustning av hyresrätt 64 och 91.
- Utbyte av två stora ventilations takfläktar.
- OVK i slutfasen med hörande status protokoll.

oo Chi 6/8
EQ

Byggnadens tekniska status

Genomförd åtgärd	År
Tvättstuga	2011
Uppgradering av låssystem	2011
Ny värmecentral 78-an	2012
Ny värmecentral 52-an	2013
Staket höjning 60-120 cm	2013
Byte av tätnings och dammlister	2013
Grovsoprum	2013
Separation från Väsbyhem	2013
Ventilation Fas 1	2014
Åtgärd av vattenläckage på gården utanför 52-an, 62-an och 78-an	2014
Ny lek och grillplats	2015
Genomgång och förnyring av trädgården och växtligheten	2015
Blomsterkrukor placeras i omr	2015
Pågående upprustning av värmesystem fortsätter	2016
Pågående installation av mätare för ind. mätning fortsätter	2016
Ventilation Fas 2	2016
Upprustning av övernattningslgh	2016
Byggnation av förråd på 52-an	2016

Planerad åtgärd

Ev. målning av trapphus och installation av nya postboxar
Nedtagning/rivning av portalen och utbyte till ny grind planeras till våren/försommaren

Medlemsinformation

Fastigheten består av 175 st medlemslägenheter varav 9 st har överlåtits under året. Antalet medlemmar var vid årets början 173 st och vid årets slut 178 st.

Föreningen upplåter med hyresrätt 1 st lokal.

I lokalen bedrivs följande verksamhet:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Upplands Väsby Kommun	360 m ²	2020-06-30

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Chiman Nader Ahmadi	Ordförande
Emina Qundos	Kassör
Arne Lundblad	Sekreterare
Eva Strömdahl	Ledamot
Olena Duganoff	Suppleant

Revisor har varit Mats Lehtipalo. Ordinarie föreningsstämma hölls den 2017-05-16.

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Eva Strömdahl och Olena Duganof.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 11 st protokollförda sammanträden och ett antal olika arbetsmöten.

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

Arvoden till styrelse och internrevisor har utbetalts med 176 000 kr.

02 Chi
EQ

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 119 891 000 kr varav 35 224 000 kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 117 000 000 kr samt lokaler 2 891 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1315 kr per bostadslägenhet under 2017, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	10 524	9 769	9 127	8 231
Resultat efter finansiella poster	-1 148	-3 821	-3 333	-6 360
Soliditet (%)	51,2	50,5	56,7	57,2

Det finansiella nyckeltalet soliditet syftar till att bedöma ett företags betalningsförmåga på lång sikt. Man brukar använda begreppet soliditet för att visa hur stor andel av företagets tillgångar som finansierats med eget kapital. Soliditeten är god.

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskatade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgift	Underhålls fonder	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	83 736 417	9 560 358	1 956 192	-16 067 448	-3 821 207	75 364 312
Ökning av insatskapital	1 312 429	3 034 730				4 347 159
Reserv. fond yttre underh.			500 000	-500 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-3 821 207	3 821 207	0
Årets resultat					-1 148 364	-1 148 364
Belopp vid årets utgång	85 048 846	12 595 088	2 456 192	-20 388 655	-1 148 364	78 563 107

Ch
00 65
EQ

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-19 888 655
reserv. fond yttre underhåll	-500 000
årets förlust	-1 148 364
	-21 537 019

behandlas så att	
reservering fond yttre underhåll stämman	500 000
ianspråkstag. fond yttre underhåll	-1 000 000
i ny räkning överföres	-21 037 019
	-21 537 019

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

00 Chi
6/8
MER

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	10 523 584	9 769 138
Summa rörelseintäkter		10 523 584	9 769 138
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-7 770 197	-8 654 010
Övriga externa kostnader	3	-1 324 661	-2 129 107
Arvoden och personalkostnader	4	-227 834	-226 629
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 749 431	-1 813 851
Summa rörelsekostnader		-11 072 123	-12 823 597
Rörelseresultat		-548 539	-3 054 459
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 619	52 592
Räntekostnader och liknande resultatposter		-617 444	-819 340
Summa finansiella poster		-599 825	-766 748
Resultat efter finansiella poster		-1 148 364	-3 821 207
Resultat före skatt		-1 148 364	-3 821 207
Årets resultat		-1 148 364	-3 821 207

Ch
02 8/8
AR EQ

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	127 162 437	128 787 068
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	60 000	9 800
Pågående nyanläggningar	7	21 127 419	9 387 018
Summa materiella anläggningstillgångar		148 349 856	138 183 886

Summa anläggningstillgångar

148 349 856

138 183 886

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		801 012	587 470
Övriga fordringar		117 556	239
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	187 669	192 144
Summa kortfristiga fordringar		1 106 237	779 853

Kassa och bank

Kassa och bank		4 214 250	11 119 527
Summa omsättningstillgångar		5 320 487	11 899 380

SUMMA TILLGÅNGAR

153 670 343

150 083 266

Chi
00 6/8
HL EQ

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

97 643 935

93 296 775

Fond för yttre underhåll

2 456 192

1 956 192

Summa bundet eget kapital

100 100 127

95 252 967

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-20 388 655

-16 067 448

Årets resultat

-1 148 364

-3 821 207

Summa fritt eget kapital

-21 537 019

-19 888 655

Summa eget kapital

78 563 108

75 364 312

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9, 10

72 146 406

69 986 406

Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut

-840 000

-840 000

Summa långfristiga skulder

71 306 406

69 146 406

Kortfristiga skulder

Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut

840 000

840 000

Leverantörsskulder

1 056 681

2 981 454

Skatteskulder

509 845

503 355

Övriga skulder

77 326

65 493

Förutbetalda avgifter och hyror

771 754

790 144

Upplupna kostnader

11

545 223

392 102

Summa kortfristiga skulder

3 800 829

5 572 548

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

153 670 343

150 083 266

Ch 6/8
02
AL EQ

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Stomme och grund	120 år
Somkompletteringar/inneväggar	120 år
VA stammar	120 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Balkonger	40 år
Källare	50 år
Rum i källare	15 år
Trapphus	20 år
Värme	50 år
El	40 år
Intre ytskikt	120 år
Yttertak	40 år
Stuprör/hängrännor	20 år
Ventilation	25 år
Restpost	120 år
Markanläggning	20 år
Maskiner	5 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Bygglov för rivning av portal och installation av ny grind beviljad.
- Pågående radonmätning, obligatorisk mätning av alla lgh på markplan och 20% av lgh. på övre plan.
- Injustering och uppföljning av värme projektet.
- Uppdatering av stadgarna.

Chi
0.12
6/5
dkl
FD

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	6 126 913	5 759 441
Hysesintäkter bostäder	2 442 710	2 516 449
Hysesintäkter lokaler	370 392	392 727
Hysesintäkter garage	342 914	198 114
Hysesintäkter p-plats	332 883	476 271
Hysesintäkter förråd	79 200	27 604
Hysesintäkt bredband	312 906	316 822
Tvättstugeavgifter	22 575	27 825
Nycklar/lås vidarefakturerings	8 210	2 650
Påminnelseavgift	7 800	1 320
Inkassoavgift	0	17 145
Pantförskrivningsavgift	0	14 665
Överlåtelseavgift	0	12 223
Andrahandsuthyrning	11 268	0
Övriga fakturerade kostnader	258	5 940
Öres- och kronutjämning	-132	-59
Försäkringsersättning	189 017	0
Övriga rörelseintäkter	276 670	0
	10 523 584	9 769 137

Ch
02
EQ

Not 2 Fastighetskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel och städning grundavtal	1 094 500	1 117 680
Fastighetsskötsel grundavtal	0	254 721
Trädgårdsskötsel	11 725	96 391
Sandning	29 931	20 425
Städning grundavtal	144 400	0
Hyra av entrémattor	63 855	85 897
OVK	145 959	35 673
Brandskydd	1 373	0
Övr. besiktn./kontroller	38 115	0
Serviceavtal	41 976	24 000
Övr. kostn. för köpta tjänster	0	38 404
Hyresrätt	1 151 067	1 860 684
Tvättstuga	26 782	1 641
Källarutrymme	132 456	7 506
Dörrar och lås	48 942	15 857
Övernattn./gästlägenhet	0	111 274
Övriga gemensamma utrymmen	24 925	0
VA	9 182	1 861
Ventilation	139 670	2 975
El	110 984	49 209
Kabel-tv/bredband/porttele	8 083	19 427
Portar	13 250	20 974
Övriga rep/underh installation	0	131 500
Fönster	3 348	15 430
Markytor	0	4 878
Gård	38 849	193 799
Vattenskada	90 558	401 940
Övriga rep./underhåll	96 658	17 858
Elavgifter	153 162	159 840
Uppvärmning	2 350 965	2 263 885
Vatten	646 320	609 993
Sophämtning	278 993	265 149
Grovsopor	32 946	0
Fastighetsförsäkring	187 036	176 690
Ersättn till hyresgäst/medlem	0	3 102
Kabel-tv	48 626	48 036
Bredband	346 525	346 500
Fastighetsskatt	28 910	28 910
Kommunal fastighetsavgift	230 125	221 900
	7 770 196	8 654 009

Chi 68
EQ

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Förbrukningsinventarier	0	12 714
Förbrukningsmaterial	65 023	9 019
Hyra för garage/p-plats	734 885	723 259
Inkasso- och KFM-avgifter	333	37 180
Telefon	17 991	17 654
Bredband styrelsen	4 842	3 078
Administration, kontorsmaterie	23 615	38 893
Styrelseomkostnader	200	2 287
Revisionsarvode extern revisor	50 000	41 250
Möteskostnader	11 836	8 037
Arvode ekonomisk förvaltn.	134 350	128 796
Extradeb. ekonomiskförvaltn	20 564	39 428
Konsultarvoden	128 375	387 590
Bankkostnader	5 837	6 446
Juridisk konsultation	117 063	637 861
Medlems- och föreningsavgifter	9 747	15 399
Övriga externa kostnader	0	13 763
Övriga externa tjänster	0	6 452
	1 324 661	2 129 106

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	176 000	176 000
Sociala avgifter	51 834	50 629
	227 834	226 629

Chi 6/8
00
il EQ

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	136 243 544	135 878 700
Inköp	100 000	364 844
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 343 544	136 243 544
Ingående avskrivningar	-7 456 476	-5 657 600
Årets avskrivningar	-1 724 631	-1 798 876
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 181 107	-7 456 476
Utgående redovisat värde	127 162 437	128 787 068
Taxeringsvärden byggnader	84 667 000	84 667 000
Taxeringsvärden mark	35 224 000	35 224 000
	119 891 000	119 891 000
Bokfört värde byggnader	87 522 183	89 146 814
Bokfört värde mark	39 640 254	39 640 254
	127 162 437	128 787 068

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	103 875	103 875
Inköp	75 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	178 875	103 875
Ingående avskrivningar	-94 075	-79 100
Årets avskrivningar	-24 800	-14 975
Utgående ackumulerade avskrivningar	-118 875	-94 075
Utgående redovisat värde	60 000	9 800

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Värmesystem	21 127 419	9 387 018
	21 127 419	9 387 018

Chi 6/8
on
14/10

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	164 067	153 327
Förutbetald kabel-TV	12 406	12 151
Förutbetalt bredband	0	450
Förutbetald ekonomisk förvaltning	11 196	21 466
Förutbetald medlemsavgift	0	4 750
	187 669	192 144

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SBAB	1,02	2019-05-20	27 776 406	28 196 406
SBAB	0,90	2018-07-12	20 370 000	20 790 000
SBAB	0,95	2018-08-15	21 000 000	21 000 000
SBAB	0,67	2018-11-26	3 000 000	0
Kortfristig del av			-840 000	-840 000
			71 306 406	69 146 406

Not 10 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	72 400 000	70 512 000
	72 400 000	70 512 000

Chi E/S
02
IK EQ

Not 11 Upplupna kostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna elkostnader	14 561	13 237
Upplupen kostnad värme	345 773	329 558
Upplupen räntekostnad	24 889	19 307
Beräknat arvode för revision	40 000	30 000
Upplupen kostnad städning	120 000	0
	545 223	392 102

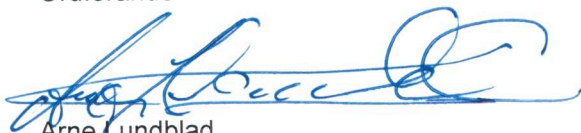
Upplands Väsby den 25 / 04 2018



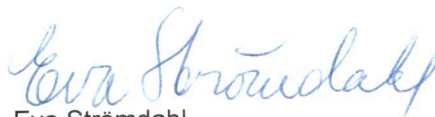
Chimani Nader Ahmadi
Ordförande



Emina Qundos
Kassör



Arne Lundblad
Sekreterare



Eva Strömdahl
Ledamot



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2018

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

