

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Glädjen Vilunda

769617-6952

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	1
RESULTATRÄKNING	4
BALANSRÄKNING	5
REDOVISNINGSPRINCIPER	7
NOTER	8
UNDERSKRIFTER	11

CS
EL
hi
AK

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Glädjen Vilunda får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Allmänt om verksamheten

Under år 2014 har styrelsen haft 20 protokollförda möten samt ett större antal direktkontakter i löpande frågor.

I augusti tillträdde Hemgården Förvaltning AB som ny ekonomisk förvaltare.

Vi, styrelsen, är invalda förtroendepersoner av föreningens medlemmar och därför ser vi det som en av våra uppgifter att föreningen omger sig med duktiga och för föreningens väl intresserade personer. Bland andra har styrelsen i olika grad nyttjat föreningens ekonomiska förvaltare Hemgården Förvaltning AB, föreningens tekniska förvaltare Sweax AB, konsult Åke Berntsson Evello KB samt juridiska ombudet David Almgren Skarborgs & Partner AB samt ytterligare olika experter direkt och indirekt.

Föreningen är välmående och framåtskridande, en modern förening.

Förändring och utveckling

Två hyresrätter har sanerats och sålts; Den ekonomiska insatsen var ca 300 000 kr per lägenhet och försäljningssumman kring 2 000 000 kr per styck. En hyresrätt har sålts orenoverad.

Hyresrätter har upprustats i enlighet med upprättad plan samt enskilda akuta händelser.

Föreningen har reparerat 6 st stora vattenskador i mark (beräknat ca 70 m³ per dygn); dels varmvatten och dels kallvatten. Dessa vattenskador har sannolikt pågått under ett antal år. Kostnaden har belastat årets resultat. Förhandlingar/utredning med försäkringsbolag pågår och föreningen kommer eventuellt att få tillbaka ersättning.

Föreningen har också drabbats av omfattande vattenskador i byggnader dels pga. gammalt system och försök till byte i detta, men också genom att bostadsrättsinnehavare överskridit stadgarna och själva installerat nya badrum etc.

Som en följd av vattenskadorna har ett arbete inletts med upphandling av skifte från enrörssystem till tvårörssystem. I samband med detta har det föreslagits individuell mätning (d.v.s. varje hyres- och bostadsrättsinnehavare betalar sin förbrukning) av värme och vatten. Denna upphandling har påbörjats.

Som en ytterligare följd har föreslagits att föreningen inom ramen för nuvarande statlig energipolitik skall titta på möjligheten att implementera solceller och bergvärme.

Renovering och justering av ventilationen har påbörjats, liksom den obligatoriska OVK:n. Detta är ett omfattande arbete som inte gjorts fullt ut sedan 1970-talet.

Styrelsen lägger stor möda och ekonomiska resurser på att skapa trygghet inom området. Detta innebär att ljussättningen ökar liksom urklippning och förändring av passager etc. Biltrafiken begränsas och

✓

CS
EQ
ch AA

försvåras för att barnfamiljer skall känna en större trygghet. Vinterunderhållet har ökat för att undvika fallskador. Upphandling av ny lekplats har påbörjats.

Ett stort antal åtgärder har också skett med gammal växtlighet för att på sikt hålla nere underhållskostnaderna.

Nytt soprumssystem har upprättats, cykelförråd har renoverats, samlingslokalen har rustats.

Samtliga byggnader har fått ett återställt vattenskydd längs fasaderna.

Arbete pågår med bygglov och eventuella planändringar avseende "Balkongprojektet".

Administration

Som nämnts har föreningen bytt ekonomisk förvaltare; dessutom redovisar föreningen för första gången enligt principerna för K2. *För räkenskapsår som påbörjas efter den 31 december 2013 ska årsredovisningen i en ekonomisk förening upprättas enligt ett K-regelverk. Är föreningen ett mindre företag enligt gränsvärdena i årsredovisningslagen kan företaget välja att upprätta årsredovisningen enligt K2. Väljer företaget att inte tillämpa K2 ska årsredovisningen upprättas enligt K3 Årsredovisning och koncernredovisning (BFNAR 2012:1).*

Nya stadgar med tillhörande ordningsregler har börjat gälla.

Styrelsen har inte alltid varit fulltalig och ett stort arbete har belastat Ordf. och Vice Ordf. Systemuppbyggnad/förändring pågår för att minska belastningen på styrelsen.

Årets resultat

Årets resultat speglar den framåtanda som präglar föreningen. En mängd insatser har gjorts för att öka värdet på fastigheterna, såväl preventiva som utvecklande.

I enlighet med Underhållsplan har investerats 758 000 kr, till detta kommer Försäkringsskador, Ventilation och sanering som är utanför denna.

Föreningen räknar med avsevärda belopp i retur av försäkringsbolagen.

Föreningens Soliditet (57%) och Likviditet (190%) är mycket goda.

Föreningens kapital är oförändrat ca 78 milj. Kr.

Tillväxt

Föreningen har haft en god värdetillväxt på sina 42 st hyresrätter avsevärt högre än normalutvecklingen i Norrort. Saluvärdet var vid årsskiftet ca 60 milj. kr. (juni 2015 är samma siffra ca 70 milj. kr.).

Föreningens skulder till bank var vid bokslutet ca 55 milj. Kr.

Slutsatsen kan dras att föreningen arbetar på ett riktigt sätt.

1

CJ
EQ
AA

Föreningen i siffror

Byggår	år 1970-72
Antal Bostadslägenheter	175 st
Varav upplåtna med;	
-bostadsrätt	133 st
-hyresrätt	42 st
Antal medlemmar 20141231:	166 st
Lokal uthyrd omfattande	363 m2
Total yta	12 417 m2
Taxeringsvärde;	
-byggnader	81,5 milj. kr
-mark	32 milj. Kr

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets förlust om 6 360 Tkr kronor överförs i ny räkning.

Flerårsöversikt (Tkr)

År	2014	2013	2012
Nettoomsättning	8 231	8 078	8 111
Resultat efter fin.	-6 360	-2 209	-1 196
Soliditet (%)	57,2	57,3	56,8
Eget kapital	78 252	78 495	77 113

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att;	
Ansamlad förlust	-5 700 921 kr
<u>Årets förlust</u>	<u>-6 359 940 kr</u>
Ny ansamlad förlust	- 12 060 861 kr
Behandlas så att;	
Avsättes till underhållsfond	493 200 kr
<u>I ny räkning överföres</u>	<u>-12 554 061 kr</u>
	12 060 861 kr

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

—
1

CS
EQ
Ani
VS
AA

Resultaträkning

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	8 231 105	8 078 200
Övriga rörelseintäkter	2	0	84 998
Summa rörelseintäkter		8 231 105	8 163 198
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-9 624 172	-6 598 182
Övriga externa kostnader	4	-1 698 864	-587 084
Personalkostnader	5	-231 737	-229 744
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 204 921	-1 067 385
Summa rörelsekostnader		-12 759 694	-8 482 395
Rörelseresultat		-4 528 589	-319 197
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		37 035	71 122
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 868 386	-1 982 782
Summa finansiella poster		-1 831 351	-1 911 660
Resultat efter finansiella poster		-6 359 940	-2 230 857
Resultat före skatt		-6 359 940	-2 230 857
Årets resultat		-6 359 940	-2 230 857

CS
ER
Ch

Balansräkning

Not

2014-12-31

2013-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

130 930 549

132 114 695

Maskiner och andra tekniska anläggningar

7

45 550

66 325

Summa materiella anläggningstillgångar

130 976 099

132 181 020

Summa anläggningstillgångar

130 976 099

132 181 020

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

40 106

104 632

Övriga fordringar

49 120

118 230

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

219 287

284 404

Summa kortfristiga fordringar

308 513

507 266

Kassa och bank

Kassa och bank

5 437 606

4 228 120

Summa kassa och bank

5 437 606

4 228 120

Summa omsättningstillgångar

5 746 119

4 735 386

SUMMA TILLGÅNGAR

136 722 218

136 916 406

1

CS
EQ
Ch
AA

Balansräkning

Not

2014-12-31

2013-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

9

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

89 029 582

82 912 648

Fond för yttre underhåll

1 282 992

942 486

Summa bundet eget kapital

90 312 574

83 855 134

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-5 700 921

-3 129 559

Årets resultat

-6 359 940

-2 230 857

Summa fritt eget kapital

-12 060 861

-5 360 416

Summa eget kapital

78 251 713

78 494 718

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

55 511 406

55 931 406

Summa långfristiga skulder

55 511 406

55 931 406

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

420 000

420 000

Förskott från kunder

16 824

16 824

Leverantörsskulder

691 020

374 611

Skatteskulder

494 765

497 225

Övriga skulder

26 400

56 214

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

1 310 090

1 125 408

Summa kortfristiga skulder

2 959 099

2 490 282

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

136 722 218

136 916 406

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

63 000 000

63 000 000

Summa ställda säkerheter

63 000 000

63 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

1

CS
EQ
CW
K

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt med 1,04% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 100 år från anskaffningstillfället.

Övriga komponenter skrivs av linjärt med 5% beräknat på en livslängd om 20 år.

Maskiner och tekniska anläggningstillgångar skrivs av linjärt med 20% beräknat på en livslängd om 5 år.

Nyckeltalsdefinitioner

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 obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

T

CS
EQ
Chw AA

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter bostäder	5 234 861	4 932 273
Hysesintäkter bostäder	2 448 120	2 741 198
Hysesintäkter lokaler	348 786	370 392
Hysesintäkter garage/p-platser	111 052	-74 916
Hysesintäkter övriga objekt	34 428	69 791
Övriga debiteringar	53 858	39 462
	8 231 105	8 078 200

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2014	2013
Försäkringsersättningar	0	84 998
	0	84 998

Not 3 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	1 650 314	787 623
Städ	92 070	164 258
Fastighetsel	176 698	169 784
Fjärrvärme	2 205 325	2 321 629
Vatten	763 848	825 046
Avfallshantering	274 718	392 121
Reparationer & underhåll bostäder	2 359 984	958 933
Reparation & underhåll lokaler	2 067	25 878
Rep & underhåll gemens utrymmen & installationer	681 108	55 662
Reparation & underhåll markytor	650 157	0
Reparation & underhåll övriga	82 975	319 727
Underhåll mark/köpt tjänst	198 725	190 894
Fastighetsförsäkringar	164 256	135 494
Kabel-TV och internet	48 012	11 985
Fastighetsskatt	259 715	235 050
Övriga driftskostnader	14 200	4 100
	9 624 172	6 598 184

1

CJ
EQ
Chi AA

Not 4 Övriga kostnader

	2014	2013
Hyreskostnader, garage o övrigt	283 729	10 000
Hyra av anläggningstillgångar	62 511	0
Förbrukningsinventarier & förbrukningsmtrl	22 170	71 632
Administrationskostnader	381 063	306 675
Konsult- & advokatkostnader	898 351	147 000
Föreningsomkostnader	42 559	43 920
Övriga kostnader	8 481	7 857
	1 698 864	587 084

Not 5 Personalkostnader

	2014	2013
Styrelsearvoden	176 000	176 000
Lagstadgade soc avg	54 237	53 177
Övriga kostnader	1 500	567
	231 737	229 744

Not 6 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	135 404 003	131 882 342
Inköp		3 521 661
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 404 003	135 404 003
Ingående avskrivningar	-3 289 308	-2 242 698
Årets avskrivningar	-1 184 146	-1 046 610
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 473 454	-3 289 308
Utgående redovisat värde	130 930 549	132 114 695
Taxeringsvärden byggnader	81 482 000	81 482 000
Taxeringsvärden mark	32 020 000	32 020 000
	113 502 000	113 502 000
Bokfört värde byggnader	91 764 992	92 949 138
Bokfört värde mark	39 165 557	39 165 557
	130 930 549	132 114 695

T

CS
EQ
Ch. AA

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	103 875	54 875
Inköp		49 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 875	103 875
Ingående avskrivningar	-37 550	-16 775
Årets avskrivningar	-20 775	-20 775
Utgående ackumulerade avskrivningar	-58 325	-37 550
Utgående redovisat värde	45 550	66 325

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	57 834	51 887
Förutbet. försäkringspremier	138 995	136 366
Förutbet. kabel-TV o internet	12 003	12 003
Förutbet. förvaltningskostn.	10 455	0
Övriga interimfordringar	0	84 148
	219 287	284 404

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Underhålls fonder	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	79 910 448	3 002 200	942 486	-3 129 559	-2 230 857
Ökning av insatskapital	2 624 858	3 492 076			
Disposition av föregående års resultat:			340 506	-2 571 363	2 230 857
Årets resultat					-6 359 940
Belopp vid årets utgång	82 535 306	6 494 276	1 282 992	-5 700 922	-6 359 940

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

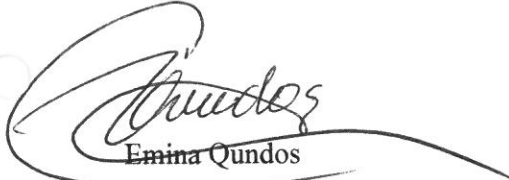
Långivare	Räntesats %	Villkors- ändringsdag	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
SBAB, 21631868	1,54	2015-11-03	13 931 406	14 351 406
SBAB, 21631892	3,23	2016-06-15	21 000 000	21 000 000
SBAB, 21631906	4,07	2015-08-14	21 000 000	21 000 000
Kortfristig del			-420 000	-420 000
			55 511 406	55 931 406

CS
EQ
Ch
AS

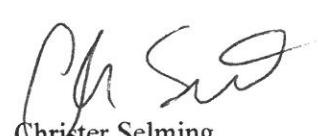
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

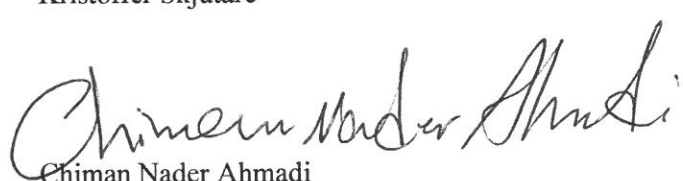
	2014-12-31	2013-12-31
Uppl lagstadg soc o övr avg	27 649	0
Förutbet avg o hyror	602 919	549 883
Upplupna elkostnader	15 938	14 987
Uppl. fjärrvärmekostnader	346 601	309 712
Beräknat arvode för revision	36 000	36 000
Övr uppl kostn o förutb int	280 984	214 825
	1 310 091	1 125 407

Upplands Väsby 2015- 06-22


Emina Qundos

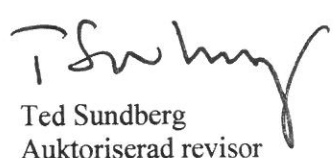

Kristoffer Skjutare


Christer Selming


Chiman Nader Ahmadi


Asude Arat

Min revisionsberättelse avviker från standardutformningen
och har lämnats 2015-06-24.


Ted Sundberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Glädjen Vilunda, org.nr 769617-6952.

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Glädjen Vilunda för räkenskapsåret 2014-01-01 -- 2014-12-31.

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 kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska 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 av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2014-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Glädjen Vilunda för år räkenskapsåret 2014-01-01 -- 2014-12-31.

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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

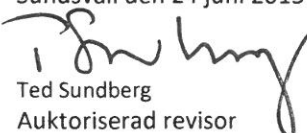
Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Anmärkning

Styrelsen har inte lämnat undertecknat årsredovisning till revisor i enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar. Därför har jag inte kunnat avlämna revisionsberättelsen enligt 25§ i föreningens stadgar. Föreningsstämma har inte kunnat hållas innan maj månads utgång (27§ i föreningens stadgar).

Sundsvall den 24 juni 2015


Ted Sundberg
Auktoriserad revisor