

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Glädjen Vilunda

769617-6952

Räkenskapsåret

2015

u

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Glädjen Vilunda får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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 bostadsrättslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen ska också verka som hyresvärd för innevarande hyresrätter.

Brf Glädjen Vilunda äger fastigheten Vilunda 6:63 med adress Kavallerigatan 52-95 i Upplands Väsby.

Under år 2015 har styrelsen haft 23 protokollförda möten samt ett större antal direktkontakter i löpande frågor.

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. Styrelsen har på stämmans uppdrag anlitat en ny revisor, Mats Lehtipalo på Adeco Revisorer. Föreningen är välmående och modern förening i ständig utveckling.

Förändring och utveckling

En hyresrätt som har sanerats och sålts; Den ekonomiska insatsen var ca 300 000 kr och försäljningssumman kring 2 000 000 kr.

Upprustning av hyresrätter har fortsatt i enlighet med upprättad plan samt enskilda akuta händelser. Föreningen inledde under 2015 arbetet med att byta värmesystem, samt installation av individuell mätning av värme och vatten..

Renovering och justering av ventilationen är genomförd och nu återstår enbart att lösa de problem som identifierats. Därefter kan vi färdigställa den obligatoriska OVK rapporten.

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 försvåras för att barnfamiljer skall känna en större trygghet. Vinterunderhållet har ökat för att undvika fallskador.

Föreningen har under 2015 investerat i en ny lekplats med plats för grillning, där tanken är att denna ska fungera som mötes plats för våra boende. Vi har även numera en flaggstång, där vi kommer att flagga på flaggdagar, och välkomnar alla flaggor.

Flera åtgärder har också skett med utbyte av gammal växtlighet för att på sikt hålla nere underhållskostnaderna. Det har även investerats i nya krukor som fungerar både som prydnad och fordonshinder.

För att sänka kostnader och för bättre miljö har alla gamla glödlampor ersatts av moderna LED-lampor. Löpande byter vi även ut trapphusbelysningarna mot LED, detta allt eftersom de går sönder.

För en lugnare boendemiljö och höjd säkerhet har föreningen monterat upp brytgrindar (Grindar som enbart räddningstjänsten kan använda vid nödsituation) mot blå husen.

Arbete med att ändra detaljplanen inleddes under 2015, detta är nödvändigt för att vi ska kunna få igenom bygglov avseende "Balkongprojektet".

lm

Administration

Styrelsen har inte alltid varit fulltalig. Ett stort arbete har belastat Ordf. och Vice Ordf. Systemuppbyggnad/förändring pågår för att minska belastningen på styrelsen. Styrelsen har beslutat att ändra redovisningsprincip under 2016 till K3 istället för K2.

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 1 700 tkr, till detta kommer Försäkringsskador, Ventilation och sanering som är utanför denna.

Föreningen räknar med avsevärda belopp i retur av försäkringsbolagen. Denna process pågår, och hanteras av Advokat Madeleine Mahr och Konsult Åke Berntsson.

Föreningens Soliditet (56,7%) och Likviditet (110%) är mycket goda.

Föreningens kapital är oförändrat ca 77 milj. Kr.

Tillväxt

Föreningen har åter haft en god värdetillväxt på sina 39 st hyresrätter avsevärt högre än normalutvecklingen i Norrort. Saluvärdet var vid årsskiftet ca 80 milj. kr.

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

Föreningen i siffror

Byggår	år 1970-72
Antal Bostadslägenheter	175 st
Varav upplåtna med;	
-bostadsrätt	136 st
-hyresrätt	39 st
Antal medlemmar 20151231:	171 st
Lokal uthyrdd omfattande	363 m2
Total yta	12 417 m2
Taxeringsvärde;	
-byggnader	81,5 milj. kr
-mark	32 milj. Kr
Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag.	

Flerårsöversikt (Tkr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	9 127	8 231	8 078	8 111
Resultat efter finansiella poster	-3 333	-6 360	-2 231	-1 196
Soliditet (%)	56,7	57,2	57,3	56,8
Eget kapital	76 716	78 252	78 495	77 113



Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-12 554 062
årets förlust	-3 333 386
	-15 887 448

behandlas så att	
avsättes till underhållsfond	1 950 000
ianspråktagande från underhållsfond	-1 770 000
i ny räkning överföres	-16 067 448
	-15 887 448

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



Resultaträkning

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	9 127 336	8 231 105
Övriga rörelseintäkter	2	17 015	0
Summa rörelseintäkter		9 144 351	8 231 105
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-8 169 446	-9 624 172
Övriga externa kostnader	4	-1 466 690	-1 698 864
Personalkostnader	5	-229 792	-231 737
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 204 921	-1 204 921
Summa rörelsekostnader		-11 070 849	-12 759 694
Rörelseresultat		-1 926 498	-4 528 589
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 598	37 035
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 423 486	-1 868 386
Summa finansiella poster		-1 406 888	-1 831 351
Resultat efter finansiella poster		-3 333 386	-6 359 940
Resultat före skatt		-3 333 386	-6 359 940
Årets resultat		-3 333 386	-6 359 940



Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
---------------	-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	130 221 100	130 930 549
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	24 775	45 550
Pågående nyanläggningar	8	1 216 381	0
Summa materiella anläggningstillgångar		131 462 256	130 976 099

Summa anläggningstillgångar		131 462 256	130 976 099
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		430 874	40 106
Övriga fordringar		61 287	49 120
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	227 342	219 287
Summa kortfristiga fordringar		719 503	308 513

Kassa och bank

Kassa och bank		3 009 034	5 437 606
Summa kassa och bank		3 009 034	5 437 606
Summa omsättningstillgångar		3 728 537	5 746 119

SUMMA TILLGÅNGAR		135 190 793	136 722 218
-------------------------	--	--------------------	--------------------

u

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
---------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		90 827 262	89 029 582
Fond för yttre underhåll		1 776 192	1 282 992
Summa bundet eget kapital		92 603 454	90 312 574
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 554 062	-5 700 921
Årets resultat		-3 333 386	-6 359 940
Summa fritt eget kapital		-15 887 448	-12 060 861
Summa eget kapital		76 716 006	78 251 713
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	55 091 406	55 511 406
Summa långfristiga skulder		55 091 406	55 511 406
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		420 000	420 000
Förskott från kunder		16 824	16 824
Leverantörsskulder		1 139 606	691 020
Skatteskulder		500 540	494 765
Övriga skulder		0	26 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 306 411	1 310 090
Summa kortfristiga skulder		3 383 381	2 959 099
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		135 190 793	136 722 218

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
----------------------------	------	------

M

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*.

Anläggningstillgångar

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

Övriga investeringar 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.



Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	5 183 960	5 234 861
Hysesintäkter bostäder	2 606 969	2 448 120
Hysesintäkter lokaler	382 525	348 786
Hysesintäkter garage/p-platser	537 336	111 052
Hysesintäkter övriga objekt	0	34 428
Övriga debiteringar	416 547	53 858
	9 127 337	8 231 105

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015	2014
Återvunna tidigare avskr kundfordr	17 015	0
	17 015	0

Not 3 Driftskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel	1 677 630	1 650 314
Städ	80 795	92 070
Fastighetsel	162 697	176 698
Fjärrvärme	2 181 038	2 205 325
Vatten	520 459	763 848
Avfallshantering	253 672	274 718
Reparationer & underhåll bostäder	1 036 269	2 359 984
Reparation & underhåll lokaler	0	2 067
Rep & underhåll gemens utrymmen & installationer	868 483	681 108
Reparation & underhåll markytor	436 896	650 157
Reparation & underhåll övriga	37 131	82 975
Underhåll mark/köpt tjänst	0	198 725
Fastighetsförsäkringar	168 200	164 256
Kabel-TV och internet	454 494	48 012
Fastighetsskatt	252 545	259 715
Övriga driftskostnader	39 136	14 200
	8 169 445	9 624 172

Not 4 Övriga kostnader

	2015	2014
Hyreskostnader, garage o övrigt	705 640	283 729
Hyra av anläggningstillgångar	31 428	62 511
Förbrukningsinventarier & förbrukningsmtrl	48 562	22 170
Administrationskostnader	253 629	381 063
Konsult- & advokatkostnader	396 541	898 351
Föreningsomkostnader	1 635	42 559
Övriga kostnader	29 256	8 481
	1 466 691	1 698 864

Not 5 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvoden	176 000	176 000
Lagstadgade soc avg	53 792	54 237
Övriga kostnader	0	1 500
	229 792	231 737

Not 6 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	135 404 003	135 404 003
Inköp	474 697	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 878 700	135 404 003
Ingående avskrivningar	-4 473 454	-3 289 308
Årets avskrivningar	-1 184 146	-1 184 146
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 657 600	-4 473 454
Utgående redovisat värde	130 221 100	130 930 549
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	90 580 846	91 764 992
Bokfört värde mark	39 640 254	39 165 557
U	130 221 100	130 930 549

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	103 875	103 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 875	103 875
Ingående avskrivningar	-58 325	-37 550
Årets avskrivningar	-20 775	-20 775
Utgående ackumulerade avskrivningar	-79 100	-58 325
Utgående redovisat värde	24 775	45 550

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Värmesystem	1 216 381	0
	1 216 381	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	58 575	57 834
Förutbet. försäkringspremier	146 025	138 995
Förutbet. kabel-TV o internet	12 009	12 003
Förutbet. förvaltningskostn.	10 733	10 455
	227 342	219 287

Not 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Underhålls fonder	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	82 535 306	6 494 276	1 282 992	-5 700 922	-6 359 940
Ökning av insatskapital	552 205	1 245 475			
Disposition av föregående års resultat:			493 200	-6 853 140	6 359 940
Årets resultat					-3 333 386
Belopp vid årets utgång	83 087 511	7 739 751	1 776 192	-12 554 062	-3 333 386

M

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Villkors- ändringsdag	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
SBAB, 21631868	0,82	2016-11-03	13 511 406	13 931 406
SBAB, 21631892	3,23	2016-06-15	21 000 000	21 000 000
SBAB, 21631906	0,75	2016-08-15	21 000 000	21 000 000
Kortfristig del			-420 000	-420 000
			55 091 406	55 511 406

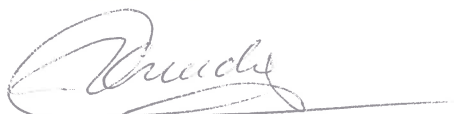
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Uppl lagstadg soc o övr avg	26 143	27 649
Förutbet avg o hyror	828 489	602 919
Upplupna elkostnader	16 242	15 938
Uppl. fjärrvärmekostnader	298 186	346 601
Beräknat arvode för revision	30 000	36 000
Övr uppl kostn o förutb int	19 350	280 984
Upplupna löner/arvoden	88 000	0
	1 306 410	1 310 091

Upplands Väsby 2016-04-28



Asude Arat



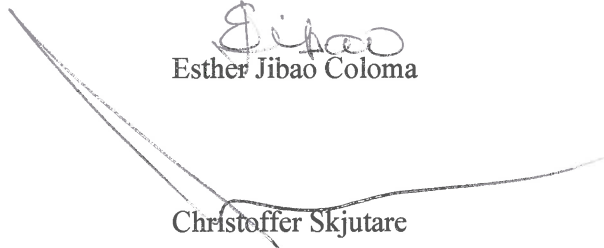
Emina Quondos



Eva Strömdahl

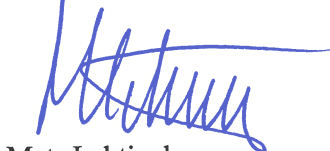


Esther Jibao Coloma



Christoffer Skjutare

Min revisionsberättelse har lämnats 29/4 2016.



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Glädjen Vilunda

Org.nr. 769617-6952

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Glädjen Vilunda för år 2015.

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 den 31 december 2015 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Glädjen Vilunda för år 2015.

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 beträffande 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 och föreningens stadgar.

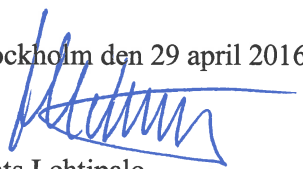
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Stockholm den 29 april 2016



Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i FAR