

Årsredovisning för

Brf Glädjen i Viksjö

769624-7753

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Glädjen i Viksjö, 769624-7753, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Verksamheten

Fastigheter

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Järfälla Viksjö 6:447 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter, uppfördes 1977. Fastigheternas areal uppgår till 23 241 m². Taxeringsvärdet är 163 090 tkr, varav byggnad 89 280 tkr och mark 73 810 tkr. Föreningen förvärvade fastigheterna 2013-06-03.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	110*	9300
Lokaler (ink förråd)	1	84
Garage	-	-
Bilplatser	120	-
		<hr/>
		9 384

* varav 10 st hyresrätter (812 kvm)

Fastighetsadresser

Forellgränd 1-72
Trålargränd 1-61

Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm. Förvaltare har varit Daniel Ericson. Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm.

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Ove Svensson

Suzanne Hansson

Marie Neman

Bengt Karlson

Marcus Bengtsberg

Ledamot Ordförande

Ledamot Sekreterare

Ledamot Ekonomiansvarig

Ledamot Kommunikationsansvarig

Ledamot Fastighetsansvarig

Styrelsesuppleanter

Charlotta Ståhlberg

Suppleant

Inga

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Bengt Karlson, Marcus Bengtsberg samt bland suppleanterna Charlotta Ståhlberg.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ove Svensson, Suzanne Hansson och Marie Neman, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Maria Hödl med Vakant som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, Erik Davidsson.

Valberedning

Valberedning har varit Linda Tolonen, Sandra Persson och Nina Hanspers med Linda Tolonen som sammankallande.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	5 243	5 020	4 973	4 839	4 736
Årets resultat, tkr	-1 074	-353	-689	-236	-34
Fond för yttre underhåll, tkr	4 328	4 194	4 486	2 935	1 666
Belåning, kr/kvm totalyta	3 066	3 112	3 158	3 193	2 922
Räntekänslighet*	7,4	8	8,0	8,0	8,0
Soliditet, %	76	76	76	76	77
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	456	446	438	422	422
Underhålls- och investeringsutrymme kr/kvm tot yta	106	138	102	102	129
Energikostnad (el, värme, vatten) kr/kvm tot yta	18	23	22	18	18

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

**Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar oh underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	101 856 000	1 004 000	4 193 645	-9 238 025	-352 980
Vinstdisposition enl stämmobeslut			134 012	-486 992	352 980
Årets resultat					-1 073 670
	101 856 000	1 004 000	4 327 657	-9 725 017	-1 073 670

Lån

Föreningen har sex lån. En specifikation av dessa lån finns under not 13.

Styrelsens kommentar

Årets resultat är c:a -1074 tkr. En del av föreningens stora kostnader kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt agerande. När vi sorterar våra sopor på rätt sätt så är det fullt möjligt att sänka kostnaderna betydligt, föreningen har under 2020 haft några extra poster på grund av att det inte har sorterat på rätt sätt. När vi tillsammans hjälps åt att genomföra större projekt på städ och fixardagarna höst och vår så får vi ned kostnaderna. Alla föreningens kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften samt hyresintäkter. Lägre kostnader påverkar avgiften.

Händelser under året

Föreningsstämma & Extrastämma

Föreningsstämma har hållits 2020-06-23 genom poströstning på grund av Covid 19. Föreningen hade vid årets slut 147 medlemmar.

Överlåtelse

13 st Bostadsrätter har överlåtits under året.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 hållit 11 st protokollförda sammanträden.
Deltagit i 7 byggmöten efter branden med entreprenör och föreningens försäkringsbolag.
Deltagit vid 3 besiktningar av fastigheten F3-F15 efter återställande av branden.
Deltagande vid bokslut.
Deltagande vid budgetmöte.
Deltagande vid fastställande av budget för 2021.
Deltagande vid driftmöte med HSB.
Omförhandlat Administrativt avtal samt Driftavtal med HSB avtalslängd 5 år från 2021-01-01.
Delat ut nyhetsbrev - Glädjebrevet.
Planerat inför städdagar.
Genomfört upphandlingar av underhåll.
Genomfört överlåtelse till de boende som fick flytta in i sina bostäder F3-F15 efter återställande

Ombyggnad och underhåll

Nya filter till boendes fläktar beställda och levererade.
Rensat stuprännor på föreningens fastigheter.
Löpande underhåll av hyreslägenheter.
Genomfört underhållsservice i tvättstugorna.
Monterat nytt plank vid infarten Trålarparkeringen under städdag.
Monterat skyltar fartsänkning samt speglar vid infarten till parkeringarna.
Genomfört målning av ytterdörrar.
Bytt ut de avstängningskranar i brunnarna utomhus som föreningen ansvarar för.
Påbörjat kranbyten i bostäderna fortlöper under 2021.

Övrigt

Städdagar har genomförts under vår och höst.

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på ca -2 tkr. Styrelsen har beslutat om att höja avgiften för bostadslägenheter för 2021 med 3 %.

Framtida underhåll

Styrelsen fortsätter med det påbörjade arbetet att hålla ner föreningens kostnader samt att förnya/förbättra föreningens utomhusmiljö och fastigheter.

Planerade underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2021	Underhåll trappor och entréytor, kranbyten avstängningskranar i bostäderna.

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	-9 725 017
Årets resultat	-1 073 669
	<hr/>
	-10 798 686

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	-10 798 686
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	722 216
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-375 000
	<hr/>
Balanserat resultat efter disposition	-10 451 470

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll vid årets slut	4 327 657
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-347 216
	<hr/>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	3 980 441

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 243 190	5 020 427
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 966 759	-2 403 809
Planerat underhåll	4	-722 216	-339 988
Fastighetsskatt		-918 391	-931 259
Avskrivningar	5	-1 350 058	-1 305 211
		<u>-5 957 424</u>	<u>-4 980 267</u>
Rörelseresultat		-714 234	40 160
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 507	2 252
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-360 943	-395 392
		<u>-359 436</u>	<u>-393 140</u>
Årets resultat		-1 073 670	-352 980

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	8	60 634 078	61 741 387
Mark		60 167 179	60 167 179
Markanläggningar	9	4 380 616	3 726 415
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	-	52 957
		<u>125 181 873</u>	<u>125 687 938</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>125 181 873</u>	<u>125 687 938</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		3 841	33 422
Avräkningskonto HSB		886 770	2 026 915
Övriga fordringar	11	34 523	116 689
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	78 745	79 376
		<u>1 003 879</u>	<u>2 256 402</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 003 879</u>	<u>2 256 402</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>126 185 752</u>	<u>127 944 340</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		101 856 000	101 856 000
Upplåtelseavgifter		1 004 000	1 004 000
Fond för yttre underhåll		4 327 657	4 193 645
		<u>107 187 657</u>	<u>107 053 645</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		-9 725 017	-9 238 025
Årets resultat		-1 073 670	-352 980
		<u>-10 798 687</u>	<u>-9 591 005</u>
Summa eget kapital		<u>96 388 970</u>	<u>97 462 640</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	<u>24 512 300</u>	<u>28 771 900</u>
		24 512 300	28 771 900
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	4 259 600	429 600
Leverantörsskulder		102 594	289 310
Skatteskulder		86 475	126 000
Övriga kortfristiga skulder	15	358 088	435 259
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	477 725	429 631
		<u>5 284 482</u>	<u>1 709 800</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>126 185 752</u>	<u>127 944 340</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 073 670	-352 980
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 350 059	1 305 211
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	276 389	952 231
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	112 379	-99 486
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-255 320	172 449
Kassaflöde från den löpande verksamheten	133 448	1 025 194
Investeringsverksamheten		
Försäljning bostadsrätt		1 700 000
Investeringar i fastigheter	-843 993	-1 314 305
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-843 993	385 695
Finansieringsverksamheten		
Amortering av långfristiga skulder	-429 600	-429 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-429 600	-429 600
Årets kassaflöde	-1 140 145	981 289
Likvida medel vid årets början	2 026 915	1 045 626
Likvida medel vid årets slut	886 770	2 026 915
Likvida medel		
	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	886 770	2 026 915
	886 770	2 026 915

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Avskr. plan</i>	<i>%</i>	<i>Slutår</i>
Byggnader	Komponentavskrivning	1,5	2132
Ombyggnader, balkonger	Komponentavskrivning	2,5	2054
Ombyggnader, lägenhet	Komponentavskrivning	6,7	2029
Markanläggningar, p-platser	Linjär	5,0	2036

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Pantbrev-och räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 3 830 tkr till omförhandling under 2021. Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas/omsättas.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 8349 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2020	2019
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	141 900	89 600
Mötesarvode	27 200	24 400
Arvode föreningsvald revisor	4 000	3 000
Övriga arvoden och ersättningar	9 000	4 300
Utbildning och konferenser	7 500	5 625
Sociala kostnader	51 180	32 195
	240 780	159 120

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	3 871 212	3 789 033
Hysesintäkter bostäder	764 392	749 691
Hysesintäkter garage och p-platser	436 576	440 739
Försäkringsersättning	95 867	-
Övriga intäkter	75 143	41 144
	5 243 190	5 020 607
Avgår		
Rabatter/Avdrag	-	-180
	5 243 190	5 020 427

Not 3 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	369 060	422 413
Löpande underhåll	759 588	489 788
El	160 479	210 469
Vatten	11 057	9 192
Sophämtning	216 621	177 156
Fastighetsförsäkring	150 331	124 849
Städning	52 401	51 572
Förvaltningskostnader	778 802	506 233
Extern revision	23 875	21 250
Personalkostnader	240 780	159 120
Vinterskötsel	21 134	105 605
Övrig drift	182 631	126 162
	2 966 759	2 403 809

Not 4 Planerat underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll bostäder	-	220 619
Utfört underhåll installationer	555 809	106 750
Utfört underhåll huskropp utvändigt	160 938	12 619
Utfört underhåll mark	5 469	-
	722 216	339 988

Not 5 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader	1 107 309	1 107 309
Markanläggningar	242 749	197 902
	<u>1 350 058</u>	<u>1 305 211</u>

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 470	2 047
Övriga ränteintäkter	37	205
	<u>1 507</u>	<u>2 252</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för långfristiga skulder	359 740	394 581
Övriga räntekostnader	1 203	811
	<u>360 943</u>	<u>395 392</u>

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	68 486 095	68 486 095
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>68 486 095</u>	<u>68 486 095</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-6 744 708	-5 637 398
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 107 309	-1 107 310
	<u>-7 852 017</u>	<u>-6 744 708</u>
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	<u>60 634 078</u>	<u>61 741 387</u>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	89 280 000	89 280 000
Byggnader - lokaler	-	-
	<u>89 280 000</u>	<u>89 280 000</u>
Mark - bostäder	73 810 000	73 810 000
Mark - lokaler	-	-
	<u>73 810 000</u>	<u>73 810 000</u>
Summa taxeringsvärde	<u>163 090 000</u>	<u>163 090 000</u>

Not 9 Markanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	3 992 598	2 731 250
-Nyanskaffningar	896 950	1 261 348
	<u>4 889 548</u>	<u>3 992 598</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-266 183	-68 282
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-242 749	-197 901
Redovisat värde vid årets slut	4 380 616	3 726 415

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	52 957	52 957
Omklassificeringar, omfört till kostnad	-52 957	-
Redovisat värde vid årets slut	-	52 957

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	34 523	-42 413
Övriga kortfristiga fordringar	-	-
Betalning till skattekonto	-	58 295
Prelskatt	-	70 902
Räntekostnad	-	29 905
	<u>34 523</u>	<u>116 689</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald administration	-	7 790
Fastighetsförsäkring	78 744	71 586
	<u>78 744</u>	<u>79 376</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	<i>Låne-</i>			2020-12-31	2021-12-31
<i>Låneinstitut</i>	<i>nummer</i>	<i>Ränta</i>	<i>Konv.datum</i>		
Stadshypotek	120177	1,40	2021-01-25	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	249343	1,47	2021-09-01	2 870 000	2 910 000
Stadshypotek	292852	1,31	2022-06-01	9 525 000	9 715 000
Stadshypotek	346345	1,36	2023-01-30	526 900	626 500
Stadshypotek	433437	0,92	2024-06-01	9 550 000	9 650 000
Stadshypotek	464210	0,61	2022-12-01	5 300 000	5 300 000
				<u>28 771 900</u>	<u>29 201 500</u>
Nästa års beräknade amortering				-429 600	-429 600
Nästa års omförhandlingar				-3 830 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				24 512 300	28 771 900
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				26 623 900	27 053 500

Fastighetsinteckningar

	2020-12-31	2019-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	30 050 600	30 050 600
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	<u>30 050 600</u>	<u>30 050 600</u>

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	429 600	429 600
Omläggning av lån 2021	3 830 000	-
	<u>4 259 600</u>	<u>429 600</u>

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Inre fond	358 088	435 259
	<u>358 088</u>	<u>435 259</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	434 226	401 759
Upplupna räntekostnader	5 482	7 872
Upplupen el	16 016	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 000	20 000
	<u>477 724</u>	<u>429 631</u>

Järfälla 2021-.....-.....

Ove Svensson

Suzanne Hansson

Marie Neman

Bengt Karlson

Marcus Bengtsberg

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-.....-.....

Maria Hödl
Av stämman vald revisor

BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor