

Årsredovisning för  
**Brf Glädjen i Vilunda**  
769617-6952

Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

19

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Glädjen i Vilunda, 769617-6952, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

## Verksamheten

### Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Vilunda 6:63 på adressen Kavallerigatan 78 A i Upplands Väsby. Byggnaden, i vilken man upplåter bostadslägenheter registrerades 2007-11-06. Fastighetens tomtareal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 24638 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 148 260 tkr, varav byggnadsvärdet är 101 860 tkr och markvärdet 46 400 tkr.

Under året har föreningen sålt av 5 st bostadsrätter via mäklare Fastighetsbyrån. I samband med registrering av nya bostadsrätter behövde samtliga medlemmars andelstal räknas om och justeras av HSB jurist Linna Bjernestedt. HSB har uppgifter om aktuellt andelstal.

Föreningen hade 11 anmälda fuktskador under 2021, varav fyra var stora nog att regleras via försäkringen (KAV60, KAV69, KAV84, KAV85).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protector Försäkring ASA genom Norrfinans.

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

### Fastighetsadresser

Kavallerigatan 52-96

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder, bostadsrätter	154	11 083
Bostäder, hyresrätter	26	1 719
Lokaler (ink förråd)	36	220
P-platser (hyrs av Väsbyhem)	90	
Garageplatser (hyrs av Väsbyhem)	46	
		<hr/>
		13 022

### Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med:

**HSB Norra Stor-Stockholm** avseende administrativ och ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, drift och fastighetsskötsel

**Säkra fastigheter**, passagesystem

**Comhem/Tele2** avseende TV

**Telenor**, bredband och telefoni

**Infometric**, IMD (individuell mätning)

**Effekt Konsult AB** avseende Drift/Teknisk förvaltning, mark-/trädgårdsskötsel

**Glans & Fresh i Sverige AB** avseende städning

**Rena Hem Stockholm** avseende mark-/trädgårdsskötsel, snöröjning

**Väsby Lås & Larm** avseende nyckelhantering

**Aimo Park** avseende parkeringsvakt

## Organisation

### Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Emeli Tallqvist

Arve Siljensköld

Daniel Berg

Foad Azami

Ardeshir Kargaryani

Ordförande

Vice ordförande, Nyckelansvarig

Sekreterare, IT, Informationsansvarig

Ekonomiansvarig (Huvudansvarig)

Ekonomiansvarig

### Firmatecknare

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen två i förening av ledamöterna.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 192 medlemmar.

### Revisorer

Revisor har varit Mats Lehtipalo, Adecco vald av vid föreningsstämman.

### Valberedning

Valberedning har varit Hedi Kadiri , Abubaker Abdukader Majid och Mohammed Kazim Bedri med Hedi Kadiri som sammankallande.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	9 693	9 962	10 118	10 049	10 524
Årets resultat, tkr	1 883	-1 734	-872	-666	-1 148
Belåning, kr/kvm totalyta	5 042	5 118			
Räntekänslighet*	10,1	11,4			
Soliditet, %	59	55	56	53	51
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	588	527			
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	15	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 och underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

u

## Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelseavgift</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	89 755 891	22 587 040	3 456 192	-24 074 696	-1 750 241
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			329 602	-2 079 843	1 750 241
Årets resultat					-1 882 730
	<u>89 755 891</u>	<u>22 587 040</u>	<u>3 785 794</u>	<u>-26 154 539</u>	<u>-1 882 730</u>

## Händelser under året

### Styrelsens kommentarer

Utsikterna inför 2022 är att ombyggnation och stambyten påverkar förhöjande på hyror och medlemsavgifter. Vi ser även en accelererande prisutveckling i omvärlden.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-30.

### Styrelsemöten

Under verksamhetsåret har 12 protokollförda möten hållits samt ett större antal direktkontakter i löpande frågor.

### Årlig besiktning

Besiktning utförs fortlöpande enligt underhållsplanen.

### Överlåtelser

Av föreningens bostadslägenheter har 24 st överlåtits under året.

### Ombyggnad och underhåll och övriga händelser

Första Januari tillträdde HSB som ny Ekonomisk Förvaltare.

Första Mars förlängdes gruppavtal gällande Telenor Internet.

Under hösten upphandlades projektledare för Stambyten. Golan Kaki antogs av styrelsen för uppdraget. Hon var verksam fram till årsskiftet, i en fas där initiala arbetsplaner och detaljunderlag togs fram. Hon gick av sin roll vid årsskiftet 2022 och tog över gjorde nuvarande projektledare Thomas Halldén.

Under hösten upphandlades trädfällning och ett stort träd fälldes utanför KAV83 av Klätterapan AB. Trädet ansågs hota fasaden. Allmänt gäller att färre träd hjälper minska kostnader för trädgård.

Första Oktober startades samarbete med Aimo Park gällande parkeringsvakt på föreningens område. Aimo Park verkar nu inom samtliga tre BRFer på Kavallerigatan-området vilket kommer förenkla kring anmälan om felparkeringar.

Första November tillträdde HSB som ny Teknisk Förvaltare samt för Drift.

Första November tillträdde Rena Hem Stockholm som ny förvaltare av Mark-/Trädgårdsskötsel, snöröjning. De tog även över städningsavtalet vid årsskiftet 2022.



Första December upphandlades ny fastighetsförsäkring via ny försäkringsrådgivare Johan Bergdahl ifrån Norrfinans. Föreningen ingick nytt avtal med Protector.

Det utfördes nödvändigt renoveringsunderhåll för en hyresrätt (KAV79).

Styrelsens arbete medför en hel del kontakter med medlemmar och hyresgäster, leverantörer och hantverkare, banker och myndigheter. För att känna trygghet och veta att vi håller oss till reglerna har styrelsen haft hjälp i frågor, beroende på karaktär, av våra tekniska och ekonomiska förvaltare, föreningens juridiska ombud Linna Bjernstedt på HSB, Johanna Kern på Fastighetsägarna och Madeleine Mahr på Skarborg & Partners AB, Mäklare Kaveh Gohary på Fastighetsbyrån, Rådgivare Torbjörn Håkansson på Fenix Ekonomi AB, Projektledare Golan Kaki från Einar Mattsson AB, Försäkringsmäklare Johan Bergdahl på Norrfinans.

### Tidigare utfört underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2011	Tvättstuga. Uppgradering av låssystem.
2012	Ny värmecentral 78-an.
2013	Ny värmecentral 52-an. Stakethöjning 60-120 cm. Byte av tätnings-/dammlister. Grovsoprum. Separation från Väsbyhem
2014	Ventilation Fas 1. Åtgärd av vattenläckage på gården utanför 52-an, 62-an och 78-an.
2015	Ny lek- och grillplats. Genomgång och föryngring av trädgården och växtligheten. Blomsterkrukor placeras i området
2016	Pågående upprustning av värmesystem fortsätter. Pågående installation av mätare för individuell mätning fortsätter. Ventilation Fas 2. Upprustning av Övernattningslägenhet. Byggnation av förråd på 52-an.
2017	Värmesystem efterbesiktning. Installation av individuell mätning avslutad. Renovering av lägenhet på KAV78. Upprustning av hyresrätter på KAV64 och KAV91. Byte av två stora ventilationsfläktar på tak.
2018	Rivning av stora portalen vid parkeringen. Bygglov för installation av ny grind Radonmätning Genomgång och besiktning av samtliga uteplatser. Renovering inför försäljning 2:a och :3a på KAV63. Upprustning av Hg lägenhet KAV64.
2019	Avslut av värmeprojekt. Införande av IMD sista kvartal 2019 Radonmätning Energideklaration Försäljning av två st lägenheter på KAV66, KAV91. Miljö-/Hälsoöversyn OVK (obligatorisk ventilationskontroll) utförd. Filterbyte, ventilation. Påbörjad 2019. Trädfällning av ett träd vid entrén. (inrådan av Brandmyndigheten)
2020	Ombyggnation av lokalen KAV95-96. IMD (individuell mätning av data) utredning. Installation av avluftning värmesystem. Upphandling av Ekonomisk Förvaltning HSB. Upphandling av fastighetsförsäkring, Protector Försäkringar ASA Försäljning av två lägenheter, KAV56 och KAV84.

## Framtida utveckling

### Budget för nästa räkenskapsår

Styrelsen beslutade om en oförändrad årsavgift under 2022 men reserverar sig för att detta kan förändras under året beroende på omvärldsförändringar.

### Planerade underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2022	Stambyten påbörjas. Trädfällning av träd som hotar fasaden/skräpar ned/är fula/sjuka. Digitalisering av föreningens originaldokument (ritningar) Installation av ny vägbom vid sydvästra ingången (KAV96). Installation av belysning i granen (lekparken). Utsortering av matavfall. Energideklarera byggnaderna
2023	Stambyten fortsätter. Revidering av Underhållsplan. Fortsatt modernisering/digitalisering av Styrelsearbetet
2024	Stambyten fortsätter. Fortsatt modernisering/digitalisering av Styrelsearbetet.
2025	Stambyten klara och avslutat projekt. Översyn av fastighetsförsäkring. Omplanering av Trädgård- och Markskötsel för hela området. Gruppavtal gällande el. Fortsatt modernisering/digitalisering av Styrelsearbetet.



## Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	-26 154 539
Årets resultat	-1 882 730
	<hr/>
	-28 037 269
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	-28 037 269
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	56 481
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-500 000
	<hr/>
Balanserat resultat efter disposition	-28 480 788
<b>Fond för yttre underhåll</b>	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	3 785 794
Årets förändring enligt ovanstående disposition	443 520
	<hr/>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	4 229 314

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

u

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	9 692 669	10 704 115
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-8 396 013	-9 281 408
Planerat underhåll	4	-56 481	-170 398
Fastighetsskatt		-327 925	-322 675
Avskrivningar	5	-2 026 974	-1 816 338
		<u>-10 807 393</u>	<u>-11 590 819</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 114 724</b>	<b>-886 704</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	16 989	31 265
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-784 995	-894 802
		<u>-768 006</u>	<u>-863 537</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 882 730</b>	<b>-1 750 241</b>

M



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och ombyggnader	8	110 469 351	111 353 509
Mark		39 165 557	39 165 557
Markanläggningar	9	583 352	624 663
Inventarier	10	-	15 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	452 375	-
		<u>150 670 635</u>	<u>151 158 729</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>150 670 635</u>	<u>151 158 729</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		15 832	13 719
Avräkningskonto HSB		1 838 760	663 504
Övriga fordringar	12	327 347	685 762
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	369 116	178 871
		<u>2 551 055</u>	<u>1 541 856</u>
<b>Kassa och bank</b>	14	14 963 914	9 021 675
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>17 514 969</u>	<u>10 563 531</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>168 185 604</u>	<u>161 722 260</u>

u

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		100 891 505	89 755 891
Upplåtelseavgifter		22 587 040	22 587 040
Fond för yttre underhåll		3 785 794	3 456 192
		127 264 339	115 799 123
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		-26 154 539	-24 074 696
Årets resultat		-1 882 730	-1 750 241
		-28 037 269	-25 824 937
<b>Summa eget kapital</b>		99 227 070	89 974 186
<i>Lång- och kortfristiga skulder</i>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	43 904 007	39 675 924
		43 904 007	39 675 924
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		21 751 532	26 975 574
Leverantörsskulder		1 148 507	2 375 428
Skatteskulder		650 600	636 250
Övriga kortfristiga skulder		76 212	52 377
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 427 676	2 032 521
		25 054 527	32 072 150
<b>Summa lång- och kortfristiga skulder</b>		68 958 534	71 748 074
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>168 185 604</b>	<b>161 722 260</b>

u

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 882 730	-1 750 241
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	<u>2 026 974</u>	<u>1 816 338</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	144 244	66 097
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	166 057	591 000
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>-1 793 581</u>	<u>2 240 000</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 483 280</b>	<b>2 897 097</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i fastigheter	<u>-1 538 879</u>	<u>-7 981 000</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 538 879</b>	<b>-7 981 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Eget bundet kapital/insatser	11 135 614	3 310 000
Amortering av långfristiga skulder	<u>-995 959</u>	<u>-763 000</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>10 139 655</b>	<b>2 547 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>7 117 496</b>	<b>-2 536 903</b>
Likvida medel vid årets början	<u>9 685 179</u>	<u>12 222 100</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>16 802 675</b>	<b>9 685 197</b>
<b>Likvida medel</b>		
	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	1 838 760	663 504
Kassa och bank	<u>14 963 915</u>	<u>9 021 675</u>
	<b>16 802 675</b>	<b>9 685 179</b>

4

## 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.

<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>Avskr. plan</b>	<b>%</b>	<b>Slutår</b>
Byggnader	Komponentavskrivning	0,78-11,77	
Markanläggningar	Komponentavskrivning	5	
Markiner och inventarier	Komponentavskrivning	20	

### Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. 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. Minimivisättning regleras i stadgarna.

### Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 20 869 tkr till omförhandling under 2022. Skulden redovisas därför som kortfristig trots att förlängning av lånet kommer att ske.

### 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 20,6 procent. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1459 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

### Övriga bokslutskommentarer

	2021	2020
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	176 000	176 000
Sociala kostnader	52 118	55 298
	<hr/>	<hr/>
	228 118	231 298

## Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	6 513 253	5 842 668
Hysesintäkter bostäder	1 863 678	1 875 279
Hysesintäkter lokaler	-	77 684
Hysesintäkter garage och p-platser	768 318	721 076
Försäkringsersättning	129 859	90 591
Hysesintäkter förråd	91 495	76 372
Intäkter el	-	971
Intäkter vatten	-	229 894
Värme, varmvatten	-	311 793
Bredband	320 843	305 415
Intäkter värme	-	419 717
Övriga intäkter	5 223	752 655
	<b>9 692 669</b>	<b>10 704 115</b>

## Not 3 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	994 747	1 276 193
Löpande underhåll	675 173	1 200 020
El	264 478	171 348
Uppvärmning	2 394 733	2 124 863
Vatten	542 301	489 978
Sophämtning	475 102	449 328
Fastighetsförsäkring	259 767	251 615
Städning	202 500	202 500
Förvaltningskostnader	528 421	1 480 267
Extern revision	42 625	45 000
Personalkostnader	228 118	231 298
Kabel-TV	51 595	51 490
Bredband	353 594	352 692
Vinterskötsel	11 750	1 263
Övrig drift	1 371 109	953 553
	<b>8 396 013</b>	<b>9 281 408</b>

## Not 4 Planerat underhåll

	2021	2020
Utfört underhåll bostäder	13 404	-
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	24 314	-
Utfört underhåll övrigt	18 763	170 398
	<b>56 481</b>	<b>170 398</b>

## Not 5 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnader	1 970 662	1 760 022
Inventarier	15 000	15 000
Markanläggningar	41 312	41 316
	<b>2 026 974</b>	<b>1 816 338</b>

*u*

### Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter bankkonto	16 714	31 265
Övriga ränteintäkter	275	-
	<u>16 989</u>	<u>31 265</u>

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för långfristiga skulder	774 936	891 857
Övriga räntekostnader	10 059	2 945
	<u>784 995</u>	<u>894 802</u>

### Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	125 571 748	117 591 192
-Årets anskaffningar	1 086 504	7 980 556
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<u>126 658 252</u>	<u>125 571 748</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-14 218 239	-12 458 217
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 970 662	-1 760 022
<b>Summa ackumulerade avskrivningar byggnader</b>	<u>-16 188 901</u>	<u>-14 218 239</u>
<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<u>110 469 351</u>	<u>111 353 509</u>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	96 872 000	96 872 000
Byggnader - lokaler	4 988 000	4 988 000
	<u>101 860 000</u>	<u>101 860 000</u>
Mark - bostäder	44 129 000	44 129 000
Mark - lokaler	2 271 000	2 271 000
	<u>46 400 000</u>	<u>46 400 000</u>
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<u>148 260 000</u>	<u>148 260 000</u>

### Not 9 Markanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	826 229	826 229
	<u>826 229</u>	<u>826 229</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-201 566	-160 255
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-41 311	-41 311
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<u>583 352</u>	<u>624 663</u>

4

### Not 10 Inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
-Vid årets början	178 875	178 875
<b>Akkumulerade anskaffningar enligt plan:</b>	178 875	178 875
-Vid årets början	-163 875	-148 875
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-15 000	-15 000
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>	-178 875	-163 875
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	-	<b>15 000</b>

### Not 11 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	-	-
Årets anskaffningar	452 375	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>452 375</b>	-

### Not 12 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	327 347	2 426
Skattefordringar	-	53 336
Övriga kortfristiga fordringar	-	630 000
	<b>327 347</b>	<b>685 762</b>

### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-tv och bredband	99 833	100 448
Fastighetsförsäkring	269 283	842
Övrigt	-	77 581
	<b>369 116</b>	<b>178 871</b>

### Not 14 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
SBAB	14 963 914	8 961 586
Handelsbanken	-	60 089
	<b>14 963 914</b>	<b>9 021 675</b>

### Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	2021-12-31	2020-12-31
SBAB	21631892	1,52	2023-01-12	18 690 000	19 215 000
SBAB	21631906	1,33	2022-01-12	20 869 132	20 920 092
SBSB	26981867	0,55	2024-05-15	26 096 406	26 516 406
				65 655 538	66 651 498
Nästa års beräknade amortering				-882 400	-933 000
Varav omläggning av lån				-20 869 131	-26 042 574
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>43 904 007</b>	<b>39 675 924</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				61 243 538	62 125 938

u

**Fastighetsinteckningar**

	2021-12-31	2020-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	72 400 000	72 400 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	72 400 000	72 400 000

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden	115 648	115 648
Förutbetalda hyror och avgifter	801 513	668 746
Upplupna räntekostnader	11 961	24 534
Upplupen el	35 305	17 674
Upplupen värme	357 630	279 158
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	105 619	926 761
	<b>1 427 676</b>	<b>2 032 521</b>

Upplands Väsby 2022-<sup>06.15</sup>.....

Emeli Tallqvist

Arve Siljensköld

Daniel Berg

Foad Azami

Ardeshir Kargaryani

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-<sup>06.17</sup>.....

Mats Lehtipalo, Adecco  
Av stämman vald revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Glädjen Vilunda  
Org.nr. 769617-6952

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Glädjen Vilunda för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:



- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Glädjen Vilunda för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 17 juni 2022

Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor / Medlem i FAR