

**Brf Välten nr 6**  
**Org nr 716416-3755**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2017**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2017-05-03 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Linn Kentsdotter	Ordförande	2018
Jesper Halvarsson	Ledamot	2018
Hillevi Dahl	Ledamot	2018
Jacob Westberg	Ledamot	2018
Stefan Spjuth	Suppleant	2018
Kalle Etzell	Suppleant	2018
Christina Fensby	Suppleant	2018

Styrelsen har under året hållit fyra protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Extrastämma har hållits 2017-02-15 avseende stadgeändring och val av revisor. På ordinarie stämma 2017 tog stämman det andra beslutet avseende stadgeändring. Nya stadgar registrerades 2017-06-15.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Tim Ljungberg i föreningen.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i föreningen.

Föreningsstämman reserverade 1 200 kr per lägenhet, inklusive skatt och sociala avgifter, i arvode till styrelsen. Styrelsen beslutar själva om fördelning av arvode.

Föreningen äger fastigheten Välten 6 i Solna med adressen Gustavsvägen 4. På fastigheten finns ett bostadshus i 4 våningsplan samt vind med totalt 16 lägenheter upplåtna med bostadsrätt, varav 15 ettor och en trea. Föreningen har även två lokaler och en övernattningslägenhet som uthyres.

Fastighetsunderhåll som skett under åren:

2003-2004	Byte av stammar, vattenledningar och el-stigare. Byte av fjärrvärmeväxlare. Renovering av tvättstuga samt installation av nya maskiner. Iordningställande av övernattningslägenhet. Byte till säkerhetsdörrar i samtliga lägenheter.
2004	Målning av tak.
2005	Renovering av rum, kök samt våtutrymme i en av lokalerna, "skräddarlokalen".
2006	Fastigheten besiktigades och behov av reparationer och underhåll har identifierats.
2007	Renovering av marmortrappa i trapphus, grillplats och bakgård.
2009	Renovering av fasad, tak, fönster och balkonger.

Under räkenskapsåret har fem bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Söderberg & Partners.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning. Stådhuset utför trapp- och tvättstugestädning.

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under verksamhetsåret har föreningen enbart haft utgifter av löpande karaktär.

Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter för 2018.

**Flerårsöversikt**

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	kr	623 976	618 304	657 696	716 208
Resultat efter finansiella poster	kr	76 735	73 602	78 472	112 896
Soliditet	%	50	49	48	46
Likviditet	%	191	135	107	117
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	659	659	732	823
Låneskuld per totala kvm	kr	6 160	6 376	6 586	6 959
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	170	175	168	163

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

**Eget kapital**

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	4 720 712	0	214 732	-326 085	73 602
Justering av insats	22 800				
Reservering till yttre fond			43 600	-43 600	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				73 602	-73 602
Årets resultat					<u>76 736</u>
Belopp vid årets utgång	4 743 512	0	258 332	-296 083	76 736

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-296 083
Årets resultat	76 736
	<hr/>
	-219 347

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	59 700
I ny räkning balanseras	-279 047
	<hr/>
	-219 347

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	76 736
Dispositioner	-59 700
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	17 036

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 318 032

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	623 976	618 304
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>623 976</b>	<b>618 304</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-274 412	-271 404
Övriga externa kostnader	4	-48 037	-46 606
Arvoden och personalkostnader	5	-19 200	-3 122
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-159 774	-159 774
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-501 423</b>	<b>-480 906</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>122 553</b>	<b>137 398</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	10 076	8 059
Räntekostnader		-55 893	-71 855
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-45 817</b>	<b>-63 796</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>76 736</b>	<b>73 602</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>76 736</b>	<b>73 602</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		76 736	73 602
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-59 700	-43 600
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>17 036</b>	<b>30 002</b>

Brf Välten nr 6  
716416-3755

6(12)

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	9 026 697	9 186 471
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>9 026 697</u>	<u>9 186 471</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		1 900	1 900
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 900</u>	<u>1 900</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 028 597</b>	<b>9 188 371</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	2 344	2 345
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 948	18 080
Klientmedel i SHB		474 905	344 608
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>490 197</u>	<u>365 033</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>490 197</b>	<b>365 033</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>9 518 794</b>	<b>9 553 404</b>

Brf Välten nr 6  
716416-3755

7(12)

**Balansräkning**

Not

2017-12-31

2016-12-31

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Insatser och upplåtelseavgifter

4 743 512

4 720 712

Fond för yttre underhåll

258 332

214 732

*Summa bundet eget kapital*

5 001 844

4 935 444

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-296 083

-326 085

Årets resultat

76 736

73 602

*Summa fritt eget kapital*

-219 347

-252 483

**Summa eget kapital**

**4 782 497**

**4 682 961**

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

9, 10

4 479 110

4 600 382

**Summa långfristiga skulder**

**4 479 110**

**4 600 382**

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

116 448

156 448

Leverantörsskulder

23 668

19 492

Skatteskulder

7 858

4 798

Övriga skulder

11

4 682

4 682

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

104 531

84 641

**Summa kortfristiga skulder**

**257 187**

**270 061**

**Summa eget kapital och skulder**

**9 518 794**

**9 553 404**

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Avskrivningar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år	t.o.m. år 2083
Fasad Balkonger	40 år	t.o.m. år 2048
Stambyte	50 år	t.o.m. år 2053
Säkerhetsdörrar	10 år	(färdigavskrivet)
Lokal	10 år	(färdigavskrivet)

#### *Nyckeltalsdefinitioner*

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	433 728	433 728
Hyror lokaler	126 960	124 476
Övriga hyresintäkter	58 452	57 300
Övriga hyrestillägg	4 836	2 800
Brutto	<u>623 976</u>	<u>618 304</u>
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>623 976</u></b>	<b><u>618 304</u></b>



Brf Välten nr 6  
716416-3755

9(12)

**Not 3 Driftskostnader**

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Fastighetskötsel	28 772	19 190
Reparationer, löpande underhåll	0	5 142
Elavgifter	26 160	22 093
Uppvärmning	126 453	130 759
Vatten och avlopp	17 054	19 331
Renhållning	10 448	10 461
Försäkringar	16 348	16 432
Kabel-TV / Internet	16 237	15 808
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	32 940	32 188
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>274 412</u></b>	<b><u>271 404</u></b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	1 999	0
Kommunikation	1 264	0
Porto	325	0
Föreningsmöten	0	706
Ekonomisk och administrativ förvaltning	39 925	38 575
Övriga förvaltningskostnader	3 925	6 725
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>48 038</u></b>	<b><u>46 606</u></b>

**Not 5 Arvoden och personalkostnader**

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Arvode styrelse	14 610	3 122
Sociala kostnader	4 590	0
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>19 200</u></b>	<b><u>3 122</u></b>

**Not 6 Finansiella intäkter**

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	546	418
Övriga ränteintäkter	30	42
Utdelning MBF	9 500	7 600
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>10 076</u></b>	<b><u>8 060</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 7 Byggnader och mark**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 274 099	8 274 099
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 274 099	8 274 099
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 879 818	-1 720 044
Årets avskrivningar	-159 774	-159 774
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 039 592	-1 879 818
Utgående planenligt värde	<u>6 234 507</u>	<u>6 394 281</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 792 190	2 792 190
Utgående planenligt värde	2 792 190	2 792 190
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>9 026 697</u></b>	<b><u>9 186 471</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	7 138 000	7 138 000
Taxeringsvärde mark	6 252 000	6 252 000
	<u>13 390 000</u>	<u>13 390 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	12 200 000	12 200 000
Lokaler	1 190 000	1 190 000
	<u>13 390 000</u>	<u>13 390 000</u>
<b>Not 8 Övriga fordringar</b>		
	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Skattekontot	2 344	2 345
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>2 344</u></b>	<b><u>2 345</u></b>

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,14	2021-11-30	848 622
Stadshypotek	1,00	2018-03-30	908 477
Stadshypotek	1,24	2020-05-31	2 838 459
Summa:			4 595 558
Avgår kortfristig del			-116 448
Summa skulder till kreditinstitut			4 479 110
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			4 013 318

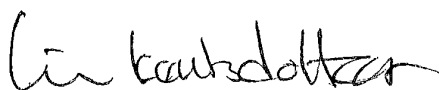
**Not 10 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	6 200 000	6 200 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>6 200 000</b>	<b>6 200 000</b>

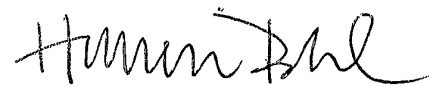
Not 11 Övriga skulder

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	4 682	4 682
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b><u>4 682</u></b>	<b><u>4 682</u></b>

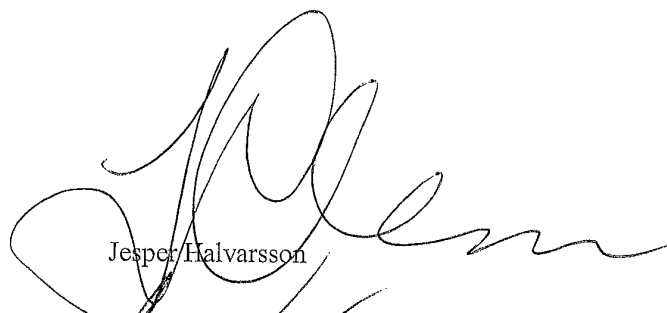
Solna 2018-04-11



Linn Kentsdotter  
Ordförande



Hillevi Dahl



Jesper Halvarsson

Jacob Westberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-04-16.



Tim Ljungberg  
Föreningsvald revisor

## Revisionsberättelse

Org.nr 716416-3755

Jag har i egenskap av lekmannarevisor/internrevisor granskat verksamheten i Bostadsrättsföreningen Brf Välten nr 6 för år 2017.

Granskningen har utförts i enlighet med bostadsrättslagen, som hänvisar till tillämpliga delar av lag om ekonomiska föreningar, samt god sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att föreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

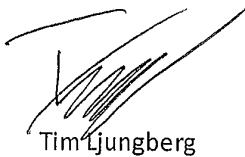
Enligt min uppfattning ger årsredovisningen en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2017 och dess finansiella resultat för år 2017. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Min granskning har inte föranlett några anmärkningar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman:

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen
- disponerar vinsten (behandlar förlusten) enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Solna den 14 april 2018



Tim Ljungberg

Revisor