

Brf Välten nr 6  
Org nr 716416-3755

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2013

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information 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.

### Styrelse, revisorer och valberedning

#### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2013-05-20 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Lennart Hammer	Ledamot - Ordförande	2014
Björn Lindström	Ledamot - Kassör	2014
Jesper Halvarsson	Ledamot	2014
Daniel Güntner	Suppleant	2014

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Mattias Lindgren.

#### Firmatecknare

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

#### Arvode

Föreningsstämman beslutade att inget arvode ska utbetalas till styrelse och revisor.

### Förvaltning

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.  
Föreningen har avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

### Fastigheten

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.

Under året har 1 överlåtelse skett.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Stockholm.

### Fastighetsunderhåll

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.

### Flerårsjämförelse

		<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	914	914	762
Låneskuld per kvm bostadsrätt	kr	8 297	9 038	9 086
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	193	173	161

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Vi har under 2013 omförhandlat samtliga affärslokals kontrakt så vi närmat oss marknadsanpassade hyror på 2000:-/m<sup>2</sup>/år, full effekt av detta sker från 2014.
- Vi har under 2013 amorterat 250,000:- samt 200,000:- på våra lån (utöver amorteringen enligt lånevillkoren 37 322 kr).
- Vi har under 2013 slagit ihop 4 lån till 2 lån i samband med omskrivning.
- Vi har bytt styrsystem, pump och styrrelä på vår fjärrvärmeväxlare.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- Vi kommer i slutet av mars 2014 slå ihop två lån till ett samt se över möjligheten till att amortera in ca 150 000 till 200 000 på våra lån, vi har konstaterat att vårt arbetskaptal fortfarande är för högt på kontot.
- Vi kommer i slutet av mars diskutera med banken om att öka amorteringen så den ligger närmare vad vi idag har i avskrivningar (150 243:-) samt avsättning till fond för yttre underhåll (39 669:-). Totalt ca 190 000:- ska vidare ligga som amortering.
- Vi har i februari 2014 bytt motor på den ena tvättmaskinen.
- Vi har under februari månad 2014 genomfört en boendeundersökning med frågor om boendemiljö samt frågor om eventuella fel i fastigheten som uppkommit.
- Vi har från januari 2014 sänkt avgifterna med 10 %.

**Förslag till vinstdisposition**

Till stämmas förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-481 809
Årets resultat	83 363
	<hr/>
	-398 446

Styrelsen föreslår följande disposition:  
Överförs till fond för yttre underhåll  
I ny räkning balanseras

39 669
-438 115
<hr/>
-398 446

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:  
Resultat enligt resultaträkning  
Dispositioner  
Årets resultat efter dispositioner

83 363
-39 669
43 694

Medel för yttre underhåll efter disposition

135 394

**Resultaträkning**

	Not	2013	2012
	1		
<b>Föreningens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	744 690	728 184
<b>Summa intäkter</b>		744 690	728 184
<b>Föreningens kostnader</b>			
Drift	3	-285 632	-260 213
Fastighetsskatt, fastighetsavgift		-27 590	-28 180
Avskrivningar byggnad	4	-11 869	-11 637
Avskrivningar fastighetsförbättringar	5	-138 374	-137 581
<b>Summa kostnader</b>		-463 465	-437 611
<b>Rörelseresultat</b>		281 225	290 573
<b>Finansiella poster</b>			
Finansiella intäkter	6	5 448	4 812
Finansiella kostnader		-203 310	-233 280
<b>Summa finansiella poster</b>		-197 862	-228 468
Resultat efter finansiella poster		83 363	62 105
<b>ÅRETS VINST</b>		<u>83 363</u>	<u>62 105</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	4 607 936	4 619 805
Fastighetsförbättringar	5	5 057 857	5 196 231
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>9 665 793</u>	<u>9 816 036</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i MBF		1 900	1 900
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<u>1 900</u>	<u>1 900</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>9 667 693</u>	<u>9 817 936</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
MBF Klientmedel i Handelsbanken		305 944	558 038
Avgifts- och hyresfordringar		50	50
Övriga kortfristiga fordringar	7	2 275	7 243
Förutbet kostnader och upplupna intäkter	8	18 289	26 695
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>326 558</u>	<u>592 026</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>326 558</u>	<u>592 026</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>9 994 251</u>	<u>10 409 962</u>

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatskapital		4 720 712	4 720 712
Fond för yttre underhåll		95 725	69 425
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>4 816 437</u>	<u>4 790 137</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-481 809	-517 614
Årets vinst		83 363	62 105
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>-398 446</u>	<u>-455 509</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>4 417 991</u>	<u>4 334 628</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	10		
Skulder till kreditinstitut		5 419 530	5 911 312
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>5 419 530</u>	<u>5 911 312</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>	10		
Skulder till kreditinstitut		40 000	35 540
Ränteskulder		22 428	26 778
Leverantörsskulder		14 664	10 817
Skatteskulder		200	1 202
Övriga kortfristiga skulder	11	4 682	7 000
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	12	74 756	82 685
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>156 730</u>	<u>164 022</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>9 994 251</u>	<u>10 409 962</u>
<b>Ställda säkerheter</b>	13	6 200 000	6 200 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av intäkter och kostnader har skett enligt god redovisningssed. Vid redovisningen tillämpas BFNAR 2003:4 Uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar. Enligt BFNAR 2003:4 redovisas föreningens fond för yttre underhåll som bundet eget kapital.

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.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Förbättringskostnader av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Byggnaden avskrivs enligt 75-årig annuitetsplan med start 2009. Fasadrenoveringen (2010) avskrivs enligt 40-årig annuitetsplan. Stambytet (2004) och säkertsdörrarna (2004) avskrivs enligt raka planer på 45 respektive 5 år.

### Not 2 Nettoomsättning

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Årsavgifter bostäder	601 644	593 288
Hyror lokaler	85 660	85 416
Övriga hyresintäkter	49 186	44 508
Tvättavgifter	1 200	3 600
Återförda reserveringar	7 000	1 372
	<hr/>	<hr/>
Brutto	744 690	728 184
<b>Summa nettoomsättning</b>	<u>744 690</u>	<u>728 184</u>

### Not 3 Driftskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fastighetskötsel	2 450	1 147
Reparationer, löpande underhåll	33 613	11 816
Elavgifter	23 129	24 080
Uppvärmning	126 994	126 819
Vatten och avlopp	17 363	17 527
Renhållning	10 662	10 479
Försäkringar	14 778	14 168
Kabel-TV	20 024	18 504
Övriga driftskostnader	595	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	34 524	33 384
Övriga förvaltningskostnader	1 500	2 289
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa driftskostnader</b>	<u>285 632</u>	<u>260 213</u>



**Not 4 Byggnader och mark**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
<b>Byggnader</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 872 810	1 872 810
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 872 810	1 872 810
Ingående ackumulerade avskrivningar	-45 195	-33 558
Årets avskrivningar	-11 869	-11 637
Utgående ackumulerade avskrivningar	-57 064	-45 195
Utgående planenligt värde	<u>1 815 746</u>	<u>1 827 615</u>
<b>Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	2 792 190	2 792 190
Utgående planenligt värde	2 792 190	2 792 190
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<u>4 607 936</u>	<u>4 619 805</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	6 695 000	5 420 000
Taxeringsvärde mark	6 528 000	3 360 000
	<u>13 223 000</u>	<u>8 780 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	12 400 000	8 146 000
Lokaler	823 000	634 000
	<u>13 223 000</u>	<u>8 780 000</u>

**Not 5 Fastighetsförbättringar**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 401 289	6 401 289
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 401 289	6 401 289
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 205 058	-1 067 477
Årets avskrivningar	-138 374	-137 581
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 343 432	-1 205 058
<b>Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar</b>	<u>5 057 857</u>	<u>5 196 231</u>

**Not 6 Finansiella intäkter**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ränteintäkt gemensamhetsplacering-MBF	5 428	4 799
Övriga ränteintäkter	20	13
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<u>5 448</u>	<u>4 812</u>

**Not 7 Övriga kortfristiga fordringar**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Skattekontot	2 275	2 535
Övriga fordringar	0	4 708
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<u>2 275</u>	<u>7 243</u>

**Not 8 Förutbet kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Upplupna ränteintäkter	0	4 799
Förutbetalad försäkringspremie	13 099	12 158
Övriga interimfordringar	5 190	9 737
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<u>18 289</u>	<u>26 694</u>

**Not 9 Eget kapital**

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	4 720 712	0	69 425	-517 614	62 105
Reservering till yttre fond			26 300	-26 300	
Balansering av föregående års resultat				62 105	-62 105
Årets resultat					<u>83 363</u>
Belopp vid årets utgång	<u>4 720 712</u>	0	<u>95 725</u>	<u>-481 809</u>	<u>83 363</u>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SHYP	4,32	2017-04-30	164 824
SHYP	4,22	2015-12-01	489 000
SHYP	4,09	2015-12-01	800 247
SHYP	2,58	rörligt	1 132 425
SHYP	4,01	2014-03-30	535 950
SHYP	2,60	rörligt	1 706 034
SHYP	4,01	2014-03-30	631 050
Summa:			5 459 530
Avgår kortfristig del			-40 000
Summa skulder till kreditinstitut			5 419 530
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			5 259 530

**Not 11 Övriga kortfristiga skulder**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	4 682	7 000
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<u>4 682</u>	<u>7 000</u>

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	57 500	57 161
Upplupna driftskostnader	17 256	25 524
<b>Summa</b>	<u>74 756</u>	<u>82 685</u>

Not 13 Ställda säkerheter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för egna skulder till kreditinstitut.		
Uttagna pantbrev i fastighet	6 200 000	6 200 000
Varav i eget förvar	0	0

Solna 2014-03-26

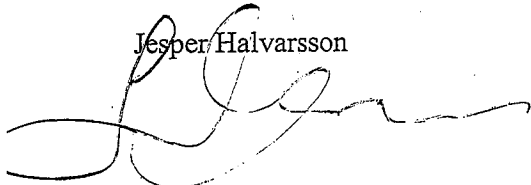
Lennart Hammer  
Ordförande



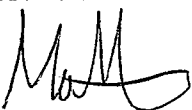
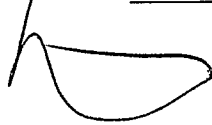
Björn Lindström



Jesper Halvarsson



Min revisionsberättelse har lämnats 2014-03-31.

  
Mattias Lindgren  
Föreningsvald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Välten nr 6.  
Organisationsnummer 716416-3755.

Jag har granskat

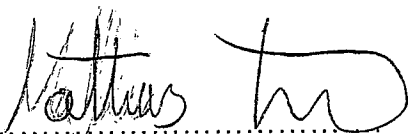
- årsredovisningen,
- räkenskaperna samt
- styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2013

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen.

Jag tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs
- att resultatet i balansräkningen disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Solna 2014-03-31



Mattias Lindgren

Föreningsvald revisor