

Brf Välten nr 6
Org nr 716416-3755

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- tilläggsupplysningar	7

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 2014-04-24 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Lennart Hammer	Ordförande	2015
Daniel Günter	Ledamot	2015
Jesper Halvarsson	Ledamot	2015

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

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

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

Föreningsstämman reserverade inget arvode till styrelsen. Däremot ges dem utrymme för restaurangbesök på 999 kr per ledamot och år.

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 fjärrvärmepåväxlare. 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 tre bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Stockholm.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Vi har under 2014 omförhandlat lånen via Handelsbanken vilket sänkt våra kostnader räntemässigs samt har vi lagt långsiktiga amorteringsplaner som samsynkar med avskrivningar.

Vi kommer vidare under 2015 att omskriva ett par lån som även kommer förbättra vårt ränteläge åt det positiva hållet.

Vi sänkte hyrorna med 10% från 2014-01-01, samt har beslutat att sänka hyrorna 2015-01-01 med 11% och har ändå en bra balans i vår budget 2015.

Vi har sett över vissa avtal med ex Com Hem vilket ger oss lägre kostnader under 2015.

Vi har under februari månad 2014 genomfört en boendeundersökning med frågor om boendemiljö samt frågor om eventuella fel i fastigheten som uppkommit eller konstateras av de boende. Inga större problem eller fel har konstateras.

Vi har haft garantibesiktning efter de 5 åren som gått från den stora husrenoveringen, fasaden på framsidan ska delvis åtgärdas våren 2015 enligt denna besiktning som entreprenören får bekosta enligt vårt avtal.

Flerårsöversikt

		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	kr	716 208	744 690	728 184	628 068
Resultat efter finansiella poster	kr	112 896	83 363	62 105	-15 181
Soliditet	%	46	44	42	41
Likviditet	%	117	208	361	276
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	823	914	914	762
Låneskuld per totala kvm	kr	6 959	7 469	8 135	8 178
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	163	174	173	161

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-438 115
Årets resultat	112 896
	<hr/>
	-325 219

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	39 669
I ny räkning balanseras	-364 888
	<hr/>
	-325 219

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	112 896
Dispositioner	-39 669
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner	73 227
------------------------------------	--------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	175 063
---	---------

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	716 208	744 690
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		716 208	744 690
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-249 400	-276 603
Övriga externa kostnader	4	-42 099	-36 619
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-159 774	-150 243
Summa rörelsekostnader		-451 273	-463 465
Rörelseresultat		264 935	281 225
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	5	2 997	5 448
Finansiella kostnader		-155 036	-203 310
Summa finansiella poster		-152 039	-197 862
Resultat efter finansiella poster		112 896	83 363
Årets resultat		112 896	83 363
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		112 896	83 363
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-39 669	-39 669
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		73 227	43 694

Balansräkning

Not

2014-12-31

2013-12-31

1

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

4 581 997

4 607 936

Fastighetsförbättringar

7

4 924 022

5 057 857

Summa materiella anläggningstillgångar

9 506 019

9 665 793

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

1 900

1 900

Summa finansiella anläggningstillgångar

1 900

1 900

Summa anläggningstillgångar

9 507 919

9 667 693

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

0

50

Övriga fordringar

8

2 299

2 275

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

17 303

18 289

Klientmedel i SHB

290 764

305 944

Summa kortfristiga fordringar

310 366

326 558

Summa omsättningstillgångar

310 366

326 558

Summa tillgångar

9 818 285

9 994 251

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		4 720 712	4 720 712
Fond för yttre underhåll		135 394	95 725
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>4 856 106</u>	<u>4 816 437</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-438 115	-481 809
Årets resultat		112 896	83 363
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-325 219</u>	<u>-398 446</u>
Summa eget kapital		<u>4 530 887</u>	<u>4 417 991</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	5 021 057	5 419 530
Summa långfristiga skulder		<u>5 021 057</u>	<u>5 419 530</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		180 546	62 428
Leverantörsskulder		14 820	14 664
Skatteskulder		312	200
Övriga skulder	11	4 682	4 682
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		65 981	74 756
Summa kortfristiga skulder		<u>266 341</u>	<u>156 730</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>9 818 285</u>	<u>9 994 251</u>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckning		6 200 000	6 200 000
Summa ställda säkerheter		<u>6 200 000</u>	<u>6 200 000</u>

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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.

Avskrivningar

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.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år	
Fasad Balkonger	40 år	
Stambyte	50 år	
Säkerhetsdörrar	10 år	(färdigavskrivet)
Lokal	10 år	(färdigavskrivet)

Nyckeltalsdefinitioner

Likviditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Årsavgifter bostäder	541 488	601 644
Hyror lokaler	119 640	85 660
Övriga hyresintäkter	55 080	49 050
Tvättavgifter	0	1 200
Övriga hyrestillägg	0	136
Återförda reserveringar	0	7 000
Brutto	716 208	744 690
Summa nettoomsättning	716 208	744 690

Not 3 Driftskostnader

	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>
Fastighetsskötsel	2 692	2 450
Reparationer, löpande underhåll	12 427	33 613
Elavgifter	19 884	23 129
Uppvärmning	121 518	126 994
Vatten och avlopp	17 986	17 363
Renhållning	10 662	10 662
Försäkringar	15 769	14 778
Kabel-TV / Internet	20 760	20 024
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	27 702	27 590
Summa driftskostnader	<u>249 400</u>	<u>276 603</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	497	595
Föreningsmöten	2 336	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	35 516	34 524
Övriga förvaltningskostnader	3 150	900
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Summa övriga externa kostnader	<u>42 099</u>	<u>36 619</u>

Not 5 Finansiella intäkter

	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	2 973	5 428
Övriga ränteintäkter	24	20
Summa finansiella intäkter	<u>2 997</u>	<u>5 448</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 872 810	1 872 810
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 872 810	1 872 810
Ingående ackumulerade avskrivningar	-57 064	-45 195
Årets avskrivningar	-25 939	-11 869
Utgående ackumulerade avskrivningar	-83 003	-57 064
Utgående planenligt värde	<u>1 789 807</u>	<u>1 815 746</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 792 190	2 792 190
Utgående planenligt värde	2 792 190	2 792 190
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>4 581 997</u>	<u>4 607 936</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	6 695 000	6 695 000
Taxeringsvärde mark	6 528 000	6 528 000
	<u>13 223 000</u>	<u>13 223 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	12 400 000	12 400 000
Lokaler	823 000	823 000
	<u>13 223 000</u>	<u>13 223 000</u>

Not 7 Fastighetsförbättringar

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 401 289	6 401 289
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 401 289	6 401 289
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 343 432	-1 205 058
Årets avskrivningar	-133 835	-138 374
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 477 267	-1 343 432
Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar	<u>4 924 022</u>	<u>5 057 857</u>

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Skattekontot	2 299	2 275
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>2 299</u>	<u>2 275</u>

Not 9 Eget kapital

	<u>Insatser</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	95 725	-481 809	83 363
Reservering till yttre fond			39 669	-39 669	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				83 363	-83 363
Årets resultat					<u>112 896</u>
Belopp vid årets utgång	4 720 712	0	135 394	-438 115	112 896

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	4,09	2015-12-01	739 005
Stadshypotek	4,32	2017-04-30	124 824
Stadshypotek	2,19	2015-03-30	1 037 000
Stadshypotek	2,26	2016-06-01	1 132 425
Stadshypotek	2,26	2016-06-01	1 706 034
Stadshypotek	4,22	2015-12-01	452 325
Summa:			5 191 613
Avgår kortfristig del			-170 556
Summa skulder till kreditinstitut			5 021 057
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			4 338 833

Not 11 Övriga skulder

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	4 682	4 682
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>4 682</u>	<u>4 682</u>

Solna 2015-03-26

Lennart Hammer
Ordförande




Jesper Halvarsson

Daniel Günter



Min revisionsberättelse har lämnats 2015-04-06



Mattias Lindgren
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Jag har granskat
-årsredovisningen,
-räkenskaperna samt
-styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2014

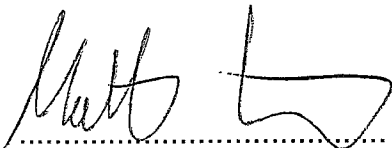
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen.

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 2015-04-06



Mattias Lindgren
Föreningsvald revisor