

Brf Välten nr 6
Org nr 716416-3755

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

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 2015-04-23 och extrastämma 2016-01-28 därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman	
Lennart Hammer	f.d. ordförande	2016	avflyttad
Daniel Åkerblom	Ordförande	2016	
Jesper Halvarsson	Ledamot	2016	
Linn Kentsdotter	Ledamot	2016	

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

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

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

Föreningsstämman reserverade utrymme för restaurangbesök på 999 kr per ledamot i arvode till styrelsen.

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 fjärrvärmväxlare. 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 en bostadsrätt överlåtit.

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. Städhuset utför trapp- och tvättstugestädning.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har följande skett:

- Byte av 8 st lampor i trapphuset Brf Välten nr 6 till led med rörelsesensorhar genomförts i mars månad 2015.
- Utifrån 5-årsbesiktning av fasaden m.m. är felen nu åtgärdade. Detta slutfördes under sommaren då den nedre delen på fasaden på Gustafs vägen målades om.
- Haft extrastämman 2015-08-20 gällande beslut (bifölls) för fönsterdörr till Daniel. Bygglov är beviljat och arbetet beräknas starta i april 2016.
- Vi har fortsatt slå ihop lån samt omskriva dem till nya räntor (till nivåer som är under vad vi budgeterat 2016).
- Vi har tagit fram en ny underhållsplan för Brf Välten nr 6.
- 2015-11-06 på vårt budgetmöte beslutade vi om en hyressänkning på -10 %, från och med januari 2016. Efter vi sänkt -10% så har vi ändå ett budgeterat överskott på minst 35 707 kr.

Flerårsöversikt

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	kr	657 696	716 208	744 690	728 184
Resultat efter finansiella poster	kr	78 472	112 896	83 363	62 105
Soliditet	%	48	46	44	42
Likviditet	%	107	117	208	361
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	732	823	914	914
Låneskuld per totala kvm	kr	6 586	6 959	7 469	8 135
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	168	163	174	173
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-364 888
Årets resultat	78 472
	<u>-286 416</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	39 669
I ny räkning balanseras	-326 085
	<u>-286 416</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	78 472
Dispositioner	-39 669
	<u>38 803</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	214 732
---	---------

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	657 696	716 208
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		657 696	716 208
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-233 051	-249 400
Övriga externa kostnader	4	-64 023	-42 099
Arvoden och personalkostnader	5	-2 894	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-159 774	-159 774
Summa rörelsekostnader		-459 742	-451 273
Rörelseresultat		197 954	264 935
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	6	7 905	2 997
Finansiella kostnader		-127 387	-155 036
Summa finansiella poster		-119 482	-152 039
Resultat efter finansiella poster		78 472	112 896
Årets resultat		78 472	112 896
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		78 472	112 896
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-39 669	-39 669
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		38 803	73 227

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	9 346 245	9 506 019
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>9 346 245</u>	<u>9 506 019</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>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 348 145</u>	<u>9 507 919</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	2 323	2 299
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 579	17 303
Klientmedel i SHB		260 136	290 764
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>280 038</u>	<u>310 366</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>280 038</u>	<u>310 366</u>
Summa tillgångar		<u>9 628 183</u>	<u>9 818 285</u>

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
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		175 063	135 394
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>4 895 775</u>	<u>4 856 106</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-364 888	-438 115
Årets resultat		78 472	112 896
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-286 416</u>	<u>-325 219</u>
Summa eget kapital		<u>4 609 359</u>	<u>4 530 887</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	4 756 830	5 021 057
Summa långfristiga skulder		<u>4 756 830</u>	<u>5 021 057</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		156 448	170 556
Leverantörsskulder		15 542	14 820
Skatteskulder		728	312
Övriga skulder	11	4 682	4 682
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		84 594	75 971
Summa kortfristiga skulder		<u>261 994</u>	<u>266 341</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>9 628 183</u>	<u>9 818 285</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. 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	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

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	481 932	541 488
Hyror lokaler	119 583	119 640
Övriga hyresintäkter	56 182	55 080
Brutto	<u>657 697</u>	<u>716 208</u>
Summa nettoomsättning	<u>657 697</u>	<u>716 208</u>

Not 3 Driftskostnader

	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>
Fastighetsskötsel	0	2 692
Reparationer, löpande underhåll	625	12 427
Elavgifter	19 535	19 884
Uppvärmning	125 019	121 518
Vatten och avlopp	17 036	17 986
Renhållning	10 662	10 662
Försäkringar	16 076	15 769
Kabel-TV / Internet	15 808	20 760
Övriga fastighetskostnader	172	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	28 118	27 702
Summa driftskostnader	<u>233 051</u>	<u>249 400</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	22 565	497
Föreningsmöten	2 365	2 336
Ekonomisk och administrativ förvaltning	36 985	35 516
Övriga förvaltningskostnader	1 508	3 150
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Summa övriga externa kostnader	<u>64 023</u>	<u>42 099</u>

Not 5 Arvoden och personalkostnader

	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>
Arvode övrigt	2 894	0
Summa arvoden, personalkostnader	<u>2 894</u>	<u>0</u>

Not 6 Finansiella intäkter

	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	784	2 973
Övriga ränteintäkter	24	24
Utdelningar	7 097	0
Summa finansiella intäkter	<u>7 905</u>	<u>2 997</u>

Uppllysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 274 099	8 274 099
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 274 099	8 274 099
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 560 270	-1 400 496
Årets avskrivningar	-159 774	-159 774
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 720 044	-1 560 270
Utgående planenligt värde	<u>6 554 055</u>	<u>6 713 829</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>9 346 245</u>	<u>9 506 019</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	6 695 000	6 695 000
Taxeringsvärde mark	6 528 000	6 528 000
	13 223 000	13 223 000
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 8 Övriga fordringar

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Skattekontot	2 323	2 299
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>2 323</u>	<u>2 299</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	135 394	-438 115	112 896
Reservering till yttre fond			39 669	-39 669	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				112 896	-112 896
Årets resultat					<u>78 472</u>
Belopp vid årets utgång	<u>4 720 712</u>	<u>0</u>	<u>175 063</u>	<u>-364 888</u>	<u>78 472</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

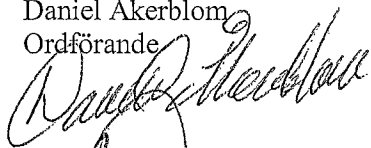
<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	4,32	2017-04-30	84 824
Stadshypotek	2,26	2016-06-01	1 132 425
Stadshypotek	2,26	2016-06-01	1 706 034
Stadshypotek	1,28	2016-03-30	929 221
Stadshypotek	1,05	2017-12-01	1 060 774
Summa:			4 913 278
Avgår kortfristig del			-156 448
Summa skulder till kreditinstitut			4 756 830
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			4 131 038

Not 11 Övriga skulder

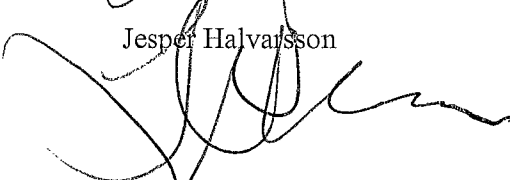
	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	4 682	4 682
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>4 682</u>	<u>4 682</u>

Solna 2016-04-04

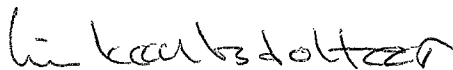
Daniel Åkerblom
Ordförande



Jesper Halvarsson



Linn Kentsdotter



Min revisionsberättelse har lämnats

2016-04-07

Mattias Lindgren
Revisor



Jag har granskat styrelsens handlingar samt ekonomiska redovisning för verksamhetsåret 2015. Det är styrelsens som har ansvar för föreningens förvaltning och bokföring. Mitt ansvar som revisor är att uttala mig om styrelsens förvaltning och bokföring på grundval av min revision.

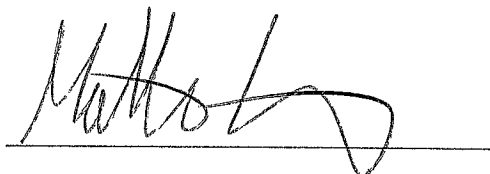
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Detta innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att redovisning och bokföring inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av styrelsens handlingar och redovisning för att kontrollera deras kvalitet.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen har handlat i strid med föreningens stadgar eller gällande lag. Jag anser att våran granskning ger oss en rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Den årsredovisning som vid granskningen fanns tillgänglig har upprättats i enlighet med de lagar och regler som gäller enligt god redovisningssed, därmed kan jag anse att de ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Styrelsen har i enlighet med min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar eller svensk lag. Jag tillstyrker därmed att stormötet beslutar att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2015.

Solna 7 april 2016

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Mattias Lindgren', written over a horizontal line.

Mattias Lindgren

Föreningsvald revisor