

Brf Välten nr 6
Org nr 716416-3755

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

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 2016-04-28 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Linn Kentsdotter	Ordförande	2017
Jesper Halvarsson	Ledamot	2017
Hillevi Dahl	Ledamot	2017
Daniel Åkerblom	Ledamot	2017-avflyttad

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

Extrastämma har hållits 2017-02-15 avseende stadgeändring och val av revisor.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Jacob Westberg och till revisorssuppleant Tim Ljungberg.

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

Föreningsstämman reserverade utrymme för restaurangbesök på 4 000 kr för 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 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 i Länsförsäkringar Stockholm.

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 styrelsen avtalat med Städhuset om trapp- och tvättstugestädning. Styrelsen har arbetat med att ta in offerter för takskottning. Till våren 2017 planerar styrelsen att köpa in en gräsklippare. Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter för 2017.

Flerårsöversikt

		<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	kr	618 304	657 696	716 208	744 690
Resultat efter finansiella poster	kr	73 602	78 472	112 896	83 363
Soliditet	%	49	48	46	44
Likviditet	%	135	107	117	208
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	659	732	823	914
Låneskuld per totala kvm	kr	6 376	6 586	6 959	7 469
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	175	168	163	174

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	175 063	-364 888	78 472
Reservering till yttre fond			39 669	-39 669	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				78 472	-78 472
Årets resultat					<u>73 602</u>
Belopp vid årets utgång	4 720 712	0	214 732	-326 085	73 602

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-326 085
Årets resultat	73 602
	<hr/>
	-252 483

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	43 600
I ny räkning balanseras	-296 083
	<hr/>
	-252 483

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	73 602
Dispositioner	-43 600
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	30 002

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	258 332
---	---------

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	618 304	657 696
Summa rörelseintäkter		618 304	657 696
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-271 404	-233 051
Övriga externa kostnader	4	-46 606	-64 023
Arvoden och personalkostnader	5	-3 122	-2 894
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-159 774	-159 774
Summa rörelsekostnader		-480 906	-459 742
Rörelseresultat		137 398	197 954
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	8 059	7 905
Räntekostnader		-71 855	-127 387
Summa finansiella poster		-63 796	-119 482
Resultat efter finansiella poster		73 602	78 472
Årets resultat		73 602	78 472
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		73 602	78 472
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-43 600	-39 669
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		30 002	38 803

Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

Tillgångar

1

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

9 186 471

9 346 245

Summa materiella anläggningstillgångar

9 186 471

9 346 245

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

1 900

1 900

Summa finansiella anläggningstillgångar

1 900

1 900

Summa anläggningstillgångar

9 188 371

9 348 145

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

8

2 345

2 323

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

18 080

17 579

Klientmedel i SHB

344 608

260 136

Summa kortfristiga fordringar

365 033

280 038

Summa omsättningstillgångar

365 033

280 038

Summa tillgångar

9 553 404

9 628 183

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		4 720 712	4 720 712
Fond för yttre underhåll		214 732	175 063
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>4 935 444</u>	<u>4 895 775</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-326 085	-364 888
Årets resultat		73 602	78 472
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-252 483</u>	<u>-286 416</u>
Summa eget kapital		4 682 961	4 609 359
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	4 600 382	4 756 830
Summa långfristiga skulder		4 600 382	4 756 830
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		156 448	156 448
Leverantörsskulder		19 492	15 542
Skatteskulder		4 798	728
Övriga skulder	11	4 682	4 682
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		84 641	84 594
Summa kortfristiga skulder		270 061	261 994
 Summa eget kapital och skulder		 9 553 404	 9 628 183

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

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	433 728	481 932
Hyror lokaler	124 476	119 583
Övriga hyresintäkter	57 300	56 182
Övriga hyrestillägg	2 800	0
Brutto	<u>618 304</u>	<u>657 697</u>
Summa nettoomsättning	<u>618 304</u>	<u>657 697</u>

Not 3 Driftskostnader

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Fastighetsskötsel	19 190	0
Reparationer, löpande underhåll	5 142	625
Elavgifter	22 093	19 535
Uppvärmning	130 759	125 019
Vatten och avlopp	19 331	17 036
Renhållning	10 461	10 662
Försäkringar	16 432	16 076
Kabel-TV / Internet	15 808	15 808
Övriga fastighetskostnader	0	172
Fastighetsavgift/fastighetskatt	32 188	28 118
Summa driftskostnader	<u>271 404</u>	<u>233 051</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	0	22 565
Föreningsmöten	706	2 365
Ekonomisk och administrativ förvaltning	38 575	36 985
Övriga förvaltningskostnader	6 725	1 508
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Summa övriga externa kostnader	<u>46 606</u>	<u>64 023</u>

Not 5 Arvoden och personalkostnader

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Arvode styrelse	3 122	0
Arvode övrigt	0	2 894
Summa arvoden, personalkostnader	<u>3 122</u>	<u>2 894</u>

Not 6 Finansiella intäkter

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	418	784
Övriga ränteintäkter	42	24
Utdelning MBF	7 600	7 097
Summa finansiella intäkter	<u>8 060</u>	<u>7 905</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 274 099	8 274 099
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 274 099	8 274 099
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 720 044	-1 560 270
Årets avskrivningar	-159 774	-159 774
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 879 818	-1 720 044
Utgående planenligt värde	<u>6 394 281</u>	<u>6 554 055</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>9 186 471</u>	<u>9 346 245</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 138 000	6 695 000
Taxeringsvärde mark	6 252 000	6 528 000
	13 390 000	13 223 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	12 200 000	12 400 000
Lokaler	1 190 000	823 000
	<u>13 390 000</u>	<u>13 223 000</u>

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Skattekontot	2 345	2 323
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>2 345</u>	<u>2 323</u>

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	4,32	2017-04-30	44 824
Stadshypotek	1,00	2018-03-30	918 849
Stadshypotek	1,05	2017-12-01	954 698
Stadshypotek	1,24	2020-06-01	2 838 459
Summa:			4 756 830
Avgår kortfristig del			-156 448
Summa skulder till kreditinstitut			4 600 382
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			3 974 590

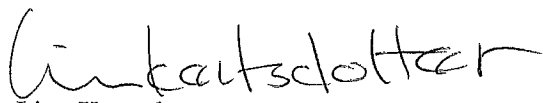
Not 10 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	6 200 000	6 200 000
Summa ställda säkerheter	6 200 000	6 200 000

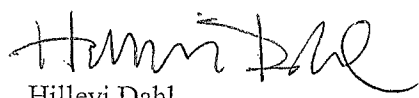
Not 11 Övriga skulder

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	4 682	4 682
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>4 682</u>	<u>4 682</u>

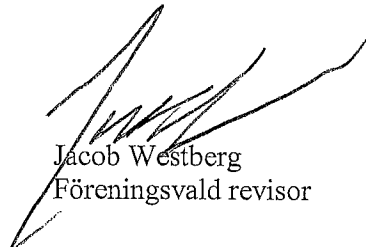
Solna 2017-04-05


Linn Kentsdotter
Ordförande


Jesper Halvarsson


Hillevi Dahl

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-04-03.


Jacob Westberg
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i **Brf Välten 6**, Org nr 716416-3755

Jag har granskat årsredovisningen, inklusive bokföring, verifikationer och styrelsens förvaltning i Brf. Välten 6 i Solna för år 2016. Revisorssuppleant Tim Ljungberg var delaktig i detta arbete. Föreningens styrelse har ansvaret för fortlöpande förvaltning och sammanställande av årsredovisning och räkenskapshandlingar. De är också ansvariga för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om förvaltning och årsredovisning och i samband med detta granska styrelsens verksamhetsberättelse, bokföring och verifikationer.

Revisionen har genomförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att revisionen har genomförts så att jag med hög, om än inte absolut säkerhet, kan försäkra mig om att årsberättelsen inte innehåller väsentliga felaktigheter. I revisionen ingår att granska ett urval av de belopp som redovisas i årsredovisningen mot verifikationer och den verksamhetsberättelse som årsredovisningen innehåller samt kontrollera att styrelsens tillämpning av redovisningsprinciperna är förenlig med årsredovisningslagen och för denna årsberättelse Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016).

Som underlag för min rekommendation om att tillstyrka årsredovisningen och ansvarsfrihet för styrelsen har jag granskat de beslut och åtgärder som redovisas i årsredovisningen, de verifikationer som bifogats till denna och de ekonomiska transaktioner som finns redovisade i den huvudbok som föreningens ekonomiska förvaltare Mälardalens bostadsrättsförvaltning tillhandahållit. Jag har även kontrollerat att årsredovisningen överensstämmer med de krav som ställs i årsredovisningslagen och i BFNAR 2016.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen samt BFNAR 2016 och den ger, enligt min uppfattning, en rättvisande bild av styrelsens agerande under verksamhetsåret 2016 och föreningens ekonomiska resultat och ställning.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer årsredovisningens resultat- och balansräkning, att resultaten disponeras enligt styrelsens förslag samt att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2016.

Solna 2017-04-03



.....

Jacob Westberg

Av föreningen vald revisor