

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

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2019**

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 2019-05-15 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Jacob Westberg	Ordförande	2020
Linn Spjuth	Ledamot	2020
Jesper Halvarsson	Ledamot	2020
Malin Odell	Ledamot	2020
Christina Fensby	Suppleant	2020

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

Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 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.

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 tre lokaler och en övernattningslägenhet som uthyres.

Under räkenskapsåret har två bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Protector genom Söderberg & Partners och deras samarbete med Bostadsrätterna.

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 räkenskapsåret

Föreningsstämman reserverade ett halvt prisbasbelopp i arvode till styrelsen, dock valde styrelsen senare att avsäga sig en del av sitt arvode till fördel för internrevisorn.

Föreningen har under året mottagit ett nytt taxeringsbesked för föreningens fastighet gällande åren 2019-2021, se not 8.

I samband med höstens budgetarbete beslutade styrelsen att lämna avgifterna oförändrade inför 2020.

### Flerårsöversikt

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	kr	618 330	622 848	623 976	618 304
Resultat efter finansiella poster	kr	24 024	-250 137	76 735	73 602
Soliditet	%	50	49	50	49
Likviditet	%	162	131	191	135
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	659	659	659	659
Låneskuld per totala kvm	kr	5 911	6 049	6 160	6 376
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	160	167	170	175

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

### Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse-Fond för yttre		Balanserat	Årets
		<u>avgift</u>	<u>underhåll</u>	<u>resultat</u>	<u>resultat</u>
Ingående balans	4 720 712	0	318 032	-279 047	-250 137
Justering av insats	22 800				
Reservering till yttre fond			59 700	-59 700	
Ianspråktagande av yttre fond			-285 850	285 850	
Balansering av föregående års resultat				-250 137	250 137
Årets resultat					24 024
Belopp vid årets utgång	4 743 512	0	91 882	-303 034	24 024

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-303 034
Årets resultat	24 024
	<hr/>
	-279 010

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	104 100
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-2 250
I ny räkning balanseras	-380 860
	<hr/>
	-279 010

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	24 024
Dispositioner	-101 850
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-77 826

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	193 732
---	---------

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	618 330	622 848
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>618 330</b>	<b>622 848</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-297 169	-304 846
Periodiskt underhåll	4	-2 250	-285 850
Övriga externa kostnader	5	-65 409	-52 443
Arvoden och personalkostnader	6	-26 655	-25 232
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-159 774	-159 774
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-551 257</b>	<b>-828 145</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>67 073</b>	<b>-205 297</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	13 789	12 090
Räntekostnader		-56 838	-56 930
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-43 049</b>	<b>-44 840</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>24 024</b>	<b>-250 137</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>24 024</b>	<b>-250 137</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		24 024	-250 137
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		2 250	285 850
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-104 100	-59 700
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-77 826</b>	<b>-23 987</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	1		
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	8 707 149	8 866 923
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		8 707 149	8 866 923
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		1 900	1 900
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		1 900	1 900
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 709 049</b>	<b>8 868 823</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	8	2 352
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 009	13 588
Klientmedel i SHB		392 703	290 815
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		402 720	306 755
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>402 720</b>	<b>306 755</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>9 111 769</b>	<b>9 175 578</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		4 743 512	4 743 512
Fond för yttre underhåll		91 882	318 032
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		4 835 394	5 061 544
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-303 034	-279 047
Årets resultat		24 024	-250 137
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-279 010	-529 184
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 556 384</b>	<b>4 532 360</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	4 306 936	4 409 828
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 306 936</b>	<b>4 409 828</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		102 892	102 892
Leverantörsskulder		21 576	24 101
Skatteskulder		2 493	3 902
Övriga skulder	12	4 682	4 682
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		116 806	97 813
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>248 449</b>	<b>233 390</b>
 <b>Summa eget kapital och skulder</b>		 <b>9 111 769</b>	 <b>9 175 578</b>

## 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.

### Upplýsningar till resultaträkningen

#### Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	433 728	433 728
Hyrer lokaler	131 321	129 504
Övriga hyresintäkter	60 804	59 616
Återförda reserveringar	19 200	0
	<hr/>	<hr/>
Brutto	645 055	622 848
Hyresförluster vakanser lokaler	-26 725	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>618 330</u></b>	<b><u>622 848</u></b>



**Not 3 Driftskostnader**

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Fastighetsskötsel	40 239	35 373
Reparationer, löpande underhåll	12 399	28 026
Elavgifter	23 397	24 816
Uppvärmning	119 622	124 919
Vatten och avlopp	18 402	16 299
Renhållning	10 759	10 759
Försäkringar	16 621	14 978
Kabel-TV / Internet	16 706	16 385
Övriga fastighetskostnader	3 322	0
Fastighetsavgift/fastighetskatt	35 702	33 292
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>297 169</u></b>	<b><u>304 847</u></b>

**Not 4 Periodiskt underhåll**

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
OVK besiktning	2 250	9 000
Byte av radiator- och stamventiler samt expansionskärl	0	147 750
Tvättmaskin	0	34 975
Ventilation, frisörsalong	0	94 125
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>2 250</u></b>	<b><u>285 850</u></b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	0	299
Kontorsmaterial	0	309
Kommunikation	0	585
Porto	0	270
Revision	3 833	0
Föreningsmöten	700	992
Ekonomisk och administrativ förvaltning	40 465	39 805
Övriga förvaltningskostnader	2 481	5 413
Konsultarvoden	8 750	0
Medlems- och föreningsavgifter	9 180	4 770
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>65 409</u></b>	<b><u>52 443</u></b>

**Not 6 Arvoden och personalkostnader**

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Arvode styrelse	19 366	19 200
Sociala kostnader	7 289	6 032
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>26 655</u></b>	<b><u>25 232</u></b>

**Not 7 Finansiella intäkter**

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	463	668
Övriga ränteintäkter	26	22
Utdelning MBF	13 300	11 400
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>13 789</u></b>	<b><u>12 090</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 274 099	8 274 099
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 274 099	8 274 099
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 199 366	-2 039 592
Årets avskrivningar	-159 774	-159 774
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 359 140	-2 199 366
Utgående planenligt värde	<u>5 914 959</u>	<u>6 074 733</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>8 707 149</u></b>	<b><u>8 866 923</u></b>

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	7 986 000	7 138 000
Taxeringsvärde mark	10 581 000	6 252 000
	<hr/>	<hr/>
	18 567 000	13 390 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	17 200 000	12 200 000
Lokaler	1 367 000	1 190 000
	<hr/>	<hr/>
	18 567 000	13 390 000

**Not 9 Övriga fordringar**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Skattekontot	8	2 352
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>8</b>	<b>2 352</b>

**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>
Stadshypotek	1,14	2021-12-01	824 014
Stadshypotek	1,30	2021-03-30	747 355
Stadshypotek	1,24	2020-06-01	2 838 459
Summa:			4 409 828
Avgår kortfristig del			-102 892
Summa skulder till kreditinstitut			4 306 936
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			3 895 368

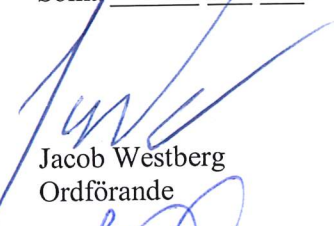
**Not 11 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</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 12 Övriga skulder**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	4 682	4 682
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>4 682</b>	<b>4 682</b>

Solna 2020-04-16

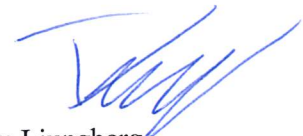
  
Jacob Westberg  
Ordförande

  
Jesper Halvarsson

  
Linn Spjuth

  
Malin Odell

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-30.

  
Tim Ljungberg  
Föreningsvald revisor

# Revisionsberättelse

Org.nr 716416-3755

Jag har i egenskap av lekmannarevisor/internrevisor granskat verksamheten i Bostadsrättsföreningen Välten nr 6 för år 2019.

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 2019 och dess finansiella resultat för år 2019. 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 25 mars 2020



Tim Ljungberg

Revisor