

Årsredovisning för **BRF Valnöten**

702002-4704

Räkenskapsåret

2015

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Tilläggsupplysningar	9

Styrelsen för BRF Valnöten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-09-15. Föreningens stadgar registrerades samma dag hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Fastighetsbeteckning	Byggnadsår	Kommun
Valnöten 3	1884	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	5 rok
4	25	1	3

Byggnadernas tekniska status

En noggrann genomgång/besiktning görs årligen för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaderna och den yttre miljön. Förebyggande underhåll är alltid billigare än avhjälpande underhåll.

Under 2011 färdigställdes den underhållsplan som är tänkt att fungera som ett stöd för styrelsen när det gäller att planera och förbereda de olika underhållsåtgärder som fastighetsförvaltning kräver. Syftet är att säkerställa att fastigheten hålls i gott skick, att fastigheten ej är under- eller överfinansierad, samtidigt som föreningens ekonomi beaktas. Allt för att lägenheterna ska vara trivsamma att bo och leva i och behålla sina värden. Planen löper över de kommande 20 åren och består av information om vilka åtgärder som behöver göras, och en ungefärlig uppskattning om när, så att finansieringen av mindre och större underhåll kan förutses och planeras. Planen uppdateras årligen efter teknisk besiktning.

Förvaltningen av fastigheten

2015 har varit det tredje året som den löpande tekniska och ekonomiska förvaltningen samt lokalvården legat ut på olika företag. BoTema AB har skött den ekonomiska förvaltningen sedan halvårsskiftet 2012 och vid årsskiftet 2013 tog Åkerlunds över den tekniska förvaltningen, samtidigt som IL Ståd tog över lokalvården i trapphus och gemensamma utrymmen. Erfarenheterna har hittills varit goda, service och kostnader har legat på en bra nivå och styrelsen har kunnat koncentrera sig på mer långsiktigt arbete för fastighetens bästa.

Överlåtelser

Under året har 9 lägenheter överlåtit och för närvarande är två andrahandsuthyrningar beviljade av styrelsen.

Styrelsen

Styrelsen har under året bestått av:

Anders Wikander, ordförande
Daniel Ortner, kassör
Ulla Juthberg, ledamot
Johanna Månsson Grahn, sekreterare
Amir Assadi, suppleant t o m 2015-08-15
Malin Siekkinen, adjungerad suppleant fr o m 2015-11-16

Styrelsen har hållit nio protokollförda möten under året. Utöver dessa har ett mindre antal arbetsmöten hållits. Alla ledamöter och suppleanter har deltagit i styrelsearbetet på likvärdig grund.

Styrelsens överväganden gällande fastighetens och föreningens skötsel:

Inför årsskiftet 2016 genomfördes en justering av avgifterna i föreningen så att de stämmer överens med andelstalen. Därmed anser styrelsen att föreningen uppfyller stadgarnas krav, och att ingen ytterligare översyn av relationen mellan andeltal, avgifter och lägenhetsytor ska göras.

Frågan om vindsförsäljning har diskuterats, med särskilt fokus på de förråd i gårdshuset som vetter mot yttre gården. Styrelsen överlämnar frågan till den tillträdande styrelsen, med uppmaning att noga utvärdera en eventuell delförsäljning och vilken effekt en sådan kan ha på möjligheten att genomföra en större vindexploatering. De kontakter styrelsen haft i frågan har pekat på att det kan vara den bästa affären för föreningen att hålla ihop hela försäljningen.

Enligt underhållsplanen har takmålning varit aktuell under 2015, men styrelsen har valt att senarelägga den till 2016. Under 2016 kommer också Anticimex' tilläggstjänst för råttbekämpning att installeras. I samband med detta vill styrelsen uppmana medlemmarna att inte förvara livsmedel i källarförråden, ens tillfälligt. Det lockar till sig skadedjur.

Revisor

Revisor har varit Eva Eriksson.

Stämmor

Årets föreningsstämma avseende verksamhetsåret 2014 hölls den 19 februari 2015 med 17 medlemmar närvarande.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under året har följande genomförts:

Fastighetsunderhåll och drift:

- Planteringar på yttre gården införskaffades i april
- Underhållsplanen uppdaterades i maj
- Städdag vår och höst
- Nytt snabbare bredband drogs in under oktober-november
- Vajerräcke på taken installerades i november
- Problem med råttor i källaren hanterades under vintern
- OVK-besiktning har genomförts under januari -16

Övrigt:

- Föreningen har fått moderniserade stadgar som beslutades vid extrastämma den 13 april
- Föreningens lån omförhandlades i april

Frågor för kommande år:

Uppdatera och följ underhållsplanen. Utvärdera eventuella behov av åtgärder efter OVK-besiktning. Takmålning aktuell under 2016. Föreningen har en hemsida där aktuell information läggs ut:
<http://valnoten.bostadsratterna.se/>

Föreningens ekonomi

Årets resultat

För 2015 visar föreningen ett positivt driftresultat uppgående till 192 078 kronor. Avskrivningarna uppgår till -144 319 kronor vilket ger ett rörelseresultat på 47 759 kronor.

Räntenettet för 2015 uppgår till -163 241 kronor och årets resultat uppgår därmed till -115 482 kronor. Exkluderat avskrivningar, som inte är kassaflödespåverkande, uppgår årets resultat till 28 837 kronor.

Intäkterna har ökat med 4 procent jämfört med föregående år. Detta beror främst på ett omförhandlat hyreskontrakt, tillkommande avgift för andrahandsuthyrning, samt fler överlåtelse- och pantsättningsavgifter än föregående år.

De externa driftkostnaderna har ökat med 5 procent mot föregående år vilket primärt beror på inköpet av växter till föreningens innergård.

Räntekostnaderna har minskat med 21 procent till följd av omförhandlade räntenivåer på föreningens lån. I samband med omförhandlingen spred föreningen avtalslängden vilket också minskat risken för

snabba och stora förändringar i räntekostnadsnivåerna. Under 2016 kommer fler lån att förfalla vilket ger goda möjligheter att kunna sänka räntekostnaderna ytterligare.

En fortsatt god ekonomi är till största delen beroende av marknadsräntorna, ett fortsatt väl planerat förebyggande underhåll av fastigheten, samt att medlemmarna fortsatt bidrar med egna arbetsinsatser för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balans räkning samt noter.

Flerårsöversikt (tkr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	786	776	644	601
Resultat efter finansiella poster(tkr)	-115	-127	148	-139
Årsavgifter per kvm	288	288	226	206

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-719 496
årets förlust	-115 482
	-834 978
behandlas så att	
avsättes till fond för yttre underhåll	138 750
i ny räkning överföres	-973 728
	-834 978

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	786 410	776 110
Övriga rörelseintäkter	2	30 037	8 400
Summa rörelseintäkter		816 447	784 510
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-271 523	-231 213
Driftskostnader	4	-207 904	-194 850
Övriga förvaltnings-och externa kostnader	5	-100 801	-95 901
Personalkostnader	6	-44 141	-37 672
Avskrivningar	7	-144 319	-144 319
Summa rörelsekostnader		-768 688	-703 955
Rörelseresultat		47 759	80 555
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		72	74
Räntekostnader		-163 313	-207 934
Summa finansiella kostnader		-163 241	-207 860
Resultat efter finansiella poster		-115 482	-127 305
Resultat före skatt		-115 482	-127 305
Årets resultat		-115 482	-127 305

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	7 732 438	7 876 757
Summa materiella anläggningstillgångar		7 732 438	7 876 757
Summa anläggningstillgångar		7 732 438	7 876 757
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		4 267	4 195
Skattefordringar		3 012	3 870
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 118	19 460
		44 397	27 525
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		400	400
Kassa och bank		214 656	211 187
Summa omsättningstillgångar		259 454	239 112
SUMMA TILLGÅNGAR		7 991 892	8 115 869

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		545 184	406 434
		545 184	406 434
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-719 496	-453 441
Årets resultat		-115 482	-127 305
		-834 978	-580 746
Summa eget kapital		-289 794	-174 312
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	8 010 723	8 010 723
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		28 904	52 778
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		242 059	218 527
Övriga skulder		0	8 153
Summa kortfristiga skulder		270 963	279 458
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 991 892	8 115 869
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		8 011 000	8 011 000
		8 011 000	8 011 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009 :1.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:3, intäkter). Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturering vilken sker månatligen för lokalhyresgästen och kvartalsvis för bostadsrättshavare. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Gård	2,00
Maskinpark tvättstuga	10,00

(Ovanstående ombyggnation/förbättringar redovisas gemensamt om ombyggnad i not 8)

År 2015 har ingen avskrivning skett på byggnaden.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2015	2014
Årsavgifter	616 510	616 510
Hyra lokaler	169 900	159 600
	786 410	776 110

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015	2014
Överlåtelseavgift och pant.avg	17 800	8 400
Ersättning andrahandsuthyrning	12 237	0
	30 037	8 400

Not 3 Fastighetskostnader

	2015	2014
Reparation & UH	-111 437	-113 964
Markytor, trädgård	-45 732	-4 711
El	-38 526	-39 327
Vatten och avlopp	-37 660	-36 727
Sophämtning	-32 948	-31 228
Källsortering	-5 220	-5 256
	-271 523	-231 213

Not 4 Driftskostnader

	2015	2014
Städning	-37 950	-37 950
Entrémattor	-25 842	-27 037
Övriga fastighetskostnader	-4 671	-6 513
Fastighetsförsäkring	-35 110	-25 369
Anticimex	-511	0
Kabel-tv	-8 812	-8 820
F-skötsel	-34 500	-34 500
Fastighetsskatt	-55 519	-54 661
Snöröjning	-4 989	0
	-207 904	-194 850

Not 5 Övriga förvaltnings-och externa kostander

	2015	2014
Porto	-420	-780
Revisionsarvoden	-3 750	-3 750
Föändr revisionskost	0	1 250
Konsulttjänster	-19 188	-9 000
Fastighetsförvaltning	-60 000	-60 000
Möteskostnader	-8 354	-9 439
Konsultarvoden	-2 325	-7 250
Bankkostnader	-1 924	-2 092
Föreningsavgift	-4 840	-4 840
	-100 801	-95 901

Not 6 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	-35 000	-29 519
Lagstadgade sociala avgifter	-9 141	-8 153
	-44 141	-37 672

Not 7 Avskrivningar

	2015	2014
Gård	-130 381	-130 381
Tvättstuga	-13 938	-13 938
	-144 319	-144 319

Not 8 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början-byggnad	1 552 832	1 552 832
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	1 552 832	1 552 832
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-190 167	-190 167
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	-190 167	-190 167
Planenligt restvärde vid årets slut	1 362 665	1 362 665

Taxeringsvärde

Byggnad	19 630 000	19 630 000
Mark	26 620 000	26 620 000
	46 250 000	46 250 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder	44 800 000	44 800 000
Lokaler	1 450 000	1 450 000
	46 250 000	46 250 000

Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad

Vid årets början-ombyggnad	6 658 411	6 658 411
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	6 658 411	6 658 411

Akkumulerade avskrivningar enligt plan ombyggnad

Vid årets början	-144 319	0
Årets avskrivningar enligt plan	-144 319	-144 319
Utgående avskrivning enligt plan	-288 638	-144 319

Planenligt restvärde vid årets slut

6 369 773 6 514 092

Totalt planenligt restvärde vid årets slut byggnader och mark

Byggnader och mark	1 362 665	1 362 665
Ombyggnad	6 369 773	6 514 092
	7 732 438	7 876 757

Not 9 Förändring av eget kapital

	Fond för UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	406 434	-453 441	-127 305	-174 312
Disp av föreg. års resultat		-127 305	127 305	0
Förändring under året	138 750	-138 750	-115 482	-115 482
	545 184	-719 496	-115 482	-289 794

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare		Räntesats Stads	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek AB			0	200 000
Stadshypotek AB			0	1 310 723
Stadshypotek AB			0	500 000
Stadshypotek AB			0	1 700 000
Stadshypotek AB	2016-10-30	2,950	1 650 000	1 650 000
Stadshypotek AB	2018-10-30	3,400	1 650 000	1 650 000
Stadshypotek AB			0	1 000 000
Stadshypotek AB	2017-03-30	0,910	2 000 000	0
Stadshypotek AB	2019-03-30	1,150	2 000 000	0
Stadshypotek AB	2016-01-14	0,820	710 723	0
			8 010 723	8 010 723
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Stockholm den 2015

Anders Wikander

Johanna Månsson Grahn

Ulla Juthberg

Daniel Ortner

Min revisionsberättelse har lämnats .

Eva Eriksson
Revisor