

Årsredovisning för **BRF Valnöten**

702002-4704

Räkenskapsåret

2013

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

Styrelsen för BRF Valnöten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013

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.

Förvaltningen av fastigheten

2013 har varit det första hela 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 föreningens bästa.

Överlåtelser

Under året har 3 lägenheter överlåtit och för närvarande är en andrahandsuthyrning beviljad av styrelsen.

Styrelsen

Styrelsen har under året bestått av:

Eva-Lotta Oséen, ordförande
Lili Sjöberg, kassör
Ulla Juthberg, ledamot
Anders Wikander, sekreterare
Kjell Söderström, suppleant
Håkan Lind, suppleant
Robin Löfgreen, suppleant

Styrelsen har hållit tolv protokollförda möten under året. Utöver dessa har olika arbetsmöten och byggmöten hållits. Alla ledamöter och suppleanter har deltagit i styrelsearbetet på likvärdig grund. Årets stora projekt har varit förberedelser och genomförande av gårds- och källarrenoveringen. Efter att ha arbetat med att ta fram underlag under vår och sommar 2013 hölls en extrastämma i föreningen den 9/9 för att besluta om renoveringsprojektet. Stämman tillstyrkte projektet att omfatta såväl gård som källare. Som en följd av beslutet att genomföra projektet hölls en städ- och förrådstömningsdag i september. Medlemsinformationen har lämnats i form av medlemsbrev och projektbeskrivning i samband med extrastämman.

Revisor

Revisor har varit Eva Eriksson.

Stämmor

Årets föreningsstämma avseende verksamhetsåret 2012 hölls den 27 februari 2013 med 16 medlemmar närvarande. Extrastämma om renoveringsprojektet hölls den 9 september 2013 med 23 medlemmar närvarande.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Renovering av gård och källare

Efter beslut på extra föreningsstämma den 9 september 2013 antogs ett anbud från Lawab på totalentreprenad för renovering av gård och källare. Projektet löper från oktober 2013 och ska avslutas under februari 2014. I skrivande stund är det inte avslutat. Projektet har hittills avlöpvt väl och inte medfört fördyringar i förhållande till offert. Däremot har kostnader tillkommit utöver offert enligt nedan. Dessa har godkänts löpande av styrelsen.

Mottagare	Beskrivning	Summa exkl moms
Stadsbyggnadskontoret	Tillstånd	11 970
Lawab	Målning av tak och tegelvalv	124 000
Lawab	Sten, mellanskillnad mot standard	69 300
Lawab	Byte av avloppsrör i källaren	231 000
Lawab	Belysning i källarförråd	86 000
Lawab	Flytta av saker (för att kunna måla)	12 000
Lawab	Belysning på gården	ca 70 000 (har inte fått slutgiltiga än)
ZIZ	Kontroller, hantering av ritningar	5850
Bygg & Fastighetskonsult i Stockholm AB (Anders Lund)	Konsultuppdrag	48 751
Vertical Planet AB (Michael Kroner)	Kontroll ansvarig (krav från kommunen)	17000
Totalt		675 871

Fastighetsunderhåll:

Maskinparken i tvättstugan har passerat 20 års användning och behöver bytas ut. Behovet blev tydligt vid installation av ny elcentral i källaren.

I samband med källarrenoveringen kom frågan om stambyte i gårdshuset upp. Styrelse beslutade att skjuta den frågan på framtiden, eftersom det inte var ett akut behov, och att det inte ansågs lämpligt att utvidga renoveringsprojektet under innevarande år.

Föreningen har fått en utbetalning från Stockholm Vatten för de kostnader som uppstod i samband med vattenskada 2011.

Frågor för kommande år:

Andelstal och lägenhetsytor: Föreningen behöver ta ställning till hur dessa ska fastställas, då det visat sig finnas oklarheter i de aktuella talen.

Föreningen har en ny adress till hemsidan, <http://valnoten.bostadsrattarna.se/>, där aktuell information läggs ut.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett överskott. En fortsatt god ekonomi är till största delen beroende av marknadsräntorna och i vilken omfattning medlemmarna bidrar med egna arbetsinsatser för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna.

Flerårsöversikt

	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	644	601
Resultat efter finansiella poster (tkr)	148	-139
Årsavgifter per kvm	226	206

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-463 152
årets vinst	148 461
	-314 691
behandlas så att	
avsättes till fond för yttre underhåll	138 750
i ny räkning överföres	-453 441
	-314 691

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

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter från medlemmar		484 404	441 364
Hysesintäkter		159 600	159 600
Övriga intäkter		40 811	18 163
		684 815	619 127
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader	1	-14 927	-234 172
Taxebundna kostnader	2	-130 590	-115 704
Övriga driftskostnader	3	-96 254	-80 476
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-163 456	-197 685
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-54 430	-65 936
		-459 657	-693 973
Rörelseresultat		225 158	-74 846
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		44	31
Räntekostnader och liknande resultatposter		-76 741	-64 044
		-76 697	-64 013
Resultat efter finansiella poster		148 461	-138 859
Resultat före skatt		148 461	-138 859
Årets resultat		148 461	-138 859

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	1 362 665	1 362 665
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Pågående arbete för annans räkning		5 438 422	0
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		4 121	10 570
Skattefordringar		4 101	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 569	2 204
		14 791	12 774
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		400	400
<i>Kassa och bank</i>		2 662 861	97 441
Summa omsättningstillgångar		8 116 474	110 615
SUMMA TILLGÅNGAR		9 479 139	1 473 280

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		267 684	128 934
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad förlust		-463 151	-185 542
Årets resultat		148 461	-138 859
		-314 691	-324 401
Summa eget kapital		-47 007	-195 467
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	7 010 723	1 510 723
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 704 128	39 642
Aktuella skatteskulder		0	4 633
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		811 295	107 520
Övriga skulder		0	6 229
Summa kortfristiga skulder		2 515 423	158 024
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 479 139	1 473 280
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		7 011 000	1 510 723
		7 011 000	1 510 723
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre företag.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturering vilken sker månatligen för lokalhyresgästen och kvartalsvis för bostadsrättshavare.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan baserat på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. År 2013 har ingen avskrivning skett på byggnaden.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.



Noter

Not 1 Underhållskostnader

	2013	2012
Reparation och underhåll	-13 927	-195 141
Marktytor/trädgård	-1 000	-39 031
	-14 927	-234 172

Not 2 Taxebundna kostnader

	2013	2012
El	-63 046	-52 536
Vatten och avlopp	-34 592	-30 647
Sophämtning	-27 696	-25 704
Källsortering	-5 256	-6 817
	-130 590	-115 704

Not 3 Övriga driftskostnader

	2013	2012
Försäkring	-33 354	-31 068
Kabel-tv	-8 821	-6 591
F-skötsel	-31 625	0
Övriga kostnader	-11 559	-8 648
Sotning	0	-4 063
Snöröjning	0	-27 603
Entrémattor	-10 895	-2 503
	-96 254	-80 476

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013	2012
Fastighetsförvaltning	-60 000	-30 000
Bankkostnader	-1 095	-4 034
Föreningsavgift	-4 610	-4 610
Möteskostnader	-7 269	-2 000
Styrelsearvoden	-30 000	-30 000
Husvärd och städare	-42 620	-62 608
Lagstadgade sociala avgifter	-9 000	-15 818
Revisionsarvoden	-3 750	-5 000
Konsulttjänster	-4 812	-43 615
Porto	-300	0
	-163 456	-197 685



Not 5 Byggnader och mark

	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	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
Utgående avskrivning enligt plan	-190 167	-190 167
Planenligt restvärde vid årets slut	1 362 665	1 362 665
Taxeringsvärde		
Byggnad	19 630 000	17 458 000
Mark	26 620 000	25 520 000
	46 250 000	42 978 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	44 800 000	41 600 000
Lokaler	1 450 000	1 378 000
	46 250 000	42 978 000

Not 6 Förändring av eget kapital

	Fond för UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	128 934	-185 543	-138 859	-195 468
Disp av föreg. års resultat		-138 859	138 859	0
Förändring under året	138 750	-138 750	148 461	148 461
	267 684	-463 152	148 461	-47 007

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats Stads	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
Stadshypotek AB	2,84	200 000	200 000
Stadshypotek AB	2,47	1 310 723	1 310 723
Stadshypotek AB	2,32	500 000	0
Stadshypotek AB	2,59	1 700 000	0
Stadshypotek AB	2,95	1 650 000	0
Stadshypotek AB	3,40	1 650 000	0
		7 010 723	1 510 723

Stockholm den 2014

Eva-Lotta Oséen

Lili Sjöberg

Anders Wikander

Ulla Juthberg

Kjell Söderström

Håkan Lind

Robin Löfgreen

Min revisionsberättelse har lämnats 21/2 2014

Eva Eriksson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Avseende Bostadsrättsföreningen Valnöten, Södra Agnegatan 26, Org nr 702002-4704.

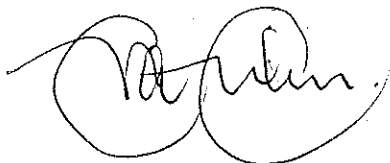
Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för året 2013-01-01--2013-12-31. Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Årsredovisningen har upprättats enligt lag.

Jag **tillstyrker** därför att

- resultaträkning och balansräkning fastställs
- årets resultat balanseras i ny räkning
- samt att styrelsens medlemmar beviljas ansvarsfrihet för detta räkenskapsår.

Stockholm den 21 februari 2014



Eva Eriksson
Av föreningen utsedd revisor.