

Årsredovisning för BRF Valnöten

702002-4704

Räkenskapsåret

2012

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Tilläggsupplysningar	7

Styrelsen för BRF Valnöten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012

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

Under året har den löpande tekniska och ekonomiska förvaltningen samt lokalvården lagt ut på olika företag. BoTema AB har skött den ekonomiska förvaltningen sedan halvårsskiftet, och vid årsskiftet tog Åkerlunds över den tekniska förvaltningen, samtidigt som IL Ståd tog över lokalvården i trapphus och gemensamma utrymmen. Genom detta hoppas styrelsen att man under kommande år ska kunna lägga kraften och engagemanget helt på de övergripande frågorna om fastighetens förvaltning och utveckling.

Överlåtelser

Under året har 4 lägenheter överlåtits och för närvarande är en andrahandsuthyrning beviljad av styrelsen.

Styrelsen

Styrelsen har under året bestått av:
Sofia Berglund, ordförande/kassör t o m 2012-06-19
Eva-Lotta Oséen, ordförande fr o m 2012-06-19
Lili Sjöberg, kassör fr o m 2012-06-19
Ulla Juthberg, ledamot
Anders Wikander, sekreterare
Alec Crafoörd, ledamot (t o m 2012-10-01)
Kjell Söderström, suppleant
Håkan Lind, suppleant

Styrelsen har hållit nio protokollförda möten under året. Utöver dessa har olika arbetsmöten hållits. Alla ledamöter och suppleanter har deltagit i styrelsearbetet på likvärdig grund. Vårens städdag hölls i maj. Medlemsinformation har lämnats i form av två medlemsbrev.

Revisor

Revisor har varit Eva Eriksson.

Stämmor

Årets föreningsstämma avseende verksamhetsåret 2012 hölls den 8 mars 2012.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Föreningen har nu en hemsida, www.sbc.se/valnoten, där aktuell information läggs ut.

Fasaden mot gatan har rengjorts och mindre skador har reparerats.
Gårdarna är i behov av upprustning och under 2012 har styrelsen arbetat med att få fram underlag till vad som behöver göras. Under 2013 ska underlaget presenteras för medlemmarna som därefter får besluta.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

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

Byte av maskiner i tvättstugan har utretts under 2012, men skjutits fram, då gårdsrenoveringen ansetts mer prioriterad. Maskinparken är dock ca 20 år gammal, och behöver snart bytas ut.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

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

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-56 608
årets förlust	-138 859
	-195 467
behandlas så att	
avsättes till fond för yttre underhåll	128 934
i ny räkning överföres	-324 401
	-195 467

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

5

20

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter från medlemmar		441 364	397 825
Hysesintäkter		159 600	159 600
Övriga intäkter		18 163	6 650
		619 127	564 075
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader	1	-234 172	-22 748
Taxebundna kostnader	2	-115 704	-99 458
Övriga driftskostnader	3	-80 476	-164 498
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-197 685	-129 945
Fastighetskost/Fastighetsavgift		-65 936	-55 932
Av- och nedskrivningar	5	0	-31 056
		-693 973	-503 637
Rörelseresultat		-74 846	60 438
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-64 044	-49 948
		-64 013	-49 948
Resultat efter finansiella poster		-138 859	10 490
Resultat före skatt		-138 859	10 490
Årets resultat		-138 859	10 490

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	1 362 665	1 362 665
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		10 570	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 204	0
		12 774	0
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		400	400
<i>Kassa och bank</i>		97 441	216 378
Summa omsättningstillgångar		110 615	216 778
SUMMA TILLGÅNGAR		1 473 280	1 579 443

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		128 934	0
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad förlust		-185 542	-67 098
Årets resultat		-138 859	10 490
		-324 401	-56 608
Summa eget kapital		-195 467	-56 608
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	1 510 723	1 510 723
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		39 642	0
Aktuella skatteskulder		4 633	4 661
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		107 520	120 667
Övriga skulder		6 229	0
Summa kortfristiga skulder		158 024	125 328
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 473 280	1 579 443
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		1 510 723	1 510 723
		1 510 723	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 2012 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

	2012	2011
Reparation och underhåll	-195 141	-21 241
Markytor/trädgård	-39 031	-1 507
	-234 172	-22 748

Not 2 Taxebundna kostnader

	2012	2011
El	-52 536	-57 450
Vatten och avlopp	-30 647	-42 008
Sophämtning	-25 704	0
Källsortering	-6 817	0
	-115 704	-99 458

Not 3 Övriga driftskostnader

	2012	2011
Försäkring	-31 068	-29 179
Kabel-tv	-6 591	-6 716
F-skötsel	0	-39 375
Övriga kostnader	-8 648	-7 706
Sotning	-4 063	0
Snöröjning	-27 603	-50 671
Obl besiktningkost OVK,hiss	0	-30 851
Entrémattor	-2 503	0
	-80 476	-164 498

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2012	2011
Fastighetsförvaltning	-30 000	0
Bankkostnader	-4 034	-2 390
Föreningsavgift	-4 610	-4 610
Möteskostnader	-2 000	-355
Styrelsearvoden	-30 000	-30 000
Husvärd och städare	-62 608	-88 216
Lagstadgade sociala avgifter	-15 818	0
Revisionsarvoden	-5 000	-4 374
Konsulttjänster	-43 615	0
	-197 685	-129 945

Not 5 Byggnader och mark

	2012	2011
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 552 832	1 552 832
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	1 552 832	1 552 832
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-190 167	-159 110
Årets avskrivningar enligt plan	0	-31 057
Utgående avskrivning enligt plan	-190 167	-190 167
Planenligt restvärde vid årets slut	1 362 665	1 362 665
Taxeringsvärde		
Byggnad	17 458 000	17 458 000
Mark	25 520 000	25 520 000
	42 978 000	42 978 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	41 600 000	41 600 000
Lokaler	1 378 000	1 378 000
	42 978 000	42 978 000

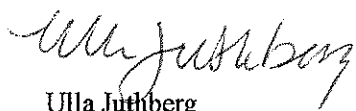
Not 6 Förändring av eget kapital

	Fond för UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0	-67 098	10 490	-56 608
Disp av föreg. års resultat		10 489	-10 490	0
Förändring under året	128 934	-128 934	-138 859	-138 859
	128 934	-185 543	-138 859	-195 467

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2012-12-31	Lånebelopp 2011-12-31
Stadshypotek AB	3,31	200 000	200 000
Stadshypotek AB	3,10	1 310 723	1 310 723
		1 510 723	1 510 723

Stockholm den 2013



Ulla Juthberg



Eva-Lotta Osén

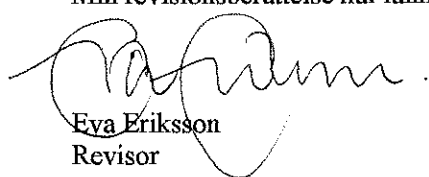


Lili Sjöberg



Anders Wikander

Min revisionsberättelse har lämnats 20 februari 2013.



Eva Eriksson
Revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för året 2012-01-01--2012-12-31. 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 20 februari 2013



Eva Eriksson
Av föreningen utsedd revisor.