

Årsredovisning för BRF Valnöten

702002-4704

Räkenskapsåret

2014

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

Styrelsen för BRF Valnöten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014

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

2014 har varit det andra 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 Städ 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 6 lägenheter överlåtit och för närvarande är tre andrahandsuthyrningar beviljad av styrelsen.

Styrelsen

Styrelsen har under året bestått av:

Anders Wikander, ordförande
Lili Sjöberg, kassör t o m 2014-06-09
Oscar Månsson, kassör fr o m 2014-06-09
Ulla Juthberg, ledamot
Johanna Grahn-Månsson, sekreterare
Tomas Hedquist, suppleant t o m 2014-06-09
Daniel Ortner, suppleant fr o m 2014-08-18

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. Styrelsen har utrett möjligheten att dra in snabbare bredband till lägenheterna och beslutat att avvakta ett eventuellt beslut om vindsförsäljning för att i så fall samordna projekten. Förslag till nya stadgar har arbetats fram under verksamhetsåret 2014, och lämnats ut till medlemmarna för synpunkter. Beslut fattas vid stämmor under 2015. Vidare har en långtidsbudget tagits fram för att kunna planera avgiftsnivåer för kommande år. En utredning av effekterna av ytterligare försäljning av föreningens kvarvarande råvindar har genomförts. Gårdsgruppen har införskaffat utemöbler till gården. Utredningen ska redovisas på årsstämman 2015. Underhållsplanen har reviderats.

Revisor

Revisor har varit Eva Eriksson.

Stämmor

Årets föreningsstämma avseende verksamhetsåret 2013 hölls den 25 februari 2014 med 17 medlemmar närvarande.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Renovering av gård och källare

Efter beslut på extra föreningsstämma den 9 september 2013 inleddes ett renoveringsprojekt för källare och gård. Projektet slutfördes under 2014 och redovisades på årsstämman 2014. Maskinparken i tvättstugan har bytts ut.

Fastighetsunderhåll:

Under hösten har dagvattenbrunnen på inre gården renoverats, eftersom den var sprucken och vatten läckte in i källaren. I samband med detta har även gallerväggar satts in i utrymmena utanför tvättstugan. Syftet med detta är att förhindra att utrymmena används till att dumpa skräp. Under året har föreningen betalat ca 12 000:- för att ta bort skräp som lagrats olovligt i gemensamma utrymmen och som utgjort brandrisk. Inbrott och skadegörelse vid olika tillfällen har kostat föreningen ca 15 000:- i reparationer. Det är viktigt för vår trygghet och säkerhet att alla tar ansvar för att porten hålls låst.

I samband med källarrenoveringen kom frågan om stambyte i gårdshuset upp. Styrelsen 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.

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. Om stämman beslutar om försäljning av råvindar måste frågan lösas. Bostadsrätternas jurist besvarade frågan såhär:

"Det spelar i och för sig ingen roll om era andelstal överstiger 100 %. Om du tex har ett andelstal på din lgh på 5,0 % av ett belopp som överstiger 100, tex 110, så är det också en relation, dvs du har en relation på 5 av 110."

Men vill ni absolut ändra så att totalen motsvarar 100 %, och att man inte skall ändra det inbördes förhållandet, dvs alla får sänkt på samma sätt, måste ni ta detta beslut på en stämma."

Föreningen har en hemsidan, <http://valnoten.bostadsratterna.se/>, där aktuell information läggs ut.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar på ett överskott innan avskrivningar på 17014, efter avskrivningar visar årets resultat på ett underskott på 127 305. 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.

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

Flerårsöversikt

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

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-453 441
årets förlust	-127 305
	-580 746
behandlas så att	
avsättes till fond för yttre underhåll	138 750
i ny räkning överföres	-719 496
	-580 746

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter från medlemmar		616 510	484 404
Hysesintäkter		159 600	159 600
Övriga intäkter		8 400	40 811
		784 510	684 815
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader	1	-118 675	-14 927
Taxebundna kostnader	2	-112 538	-130 590
Övriga driftskostnader	3	-102 239	-96 254
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-171 523	-163 456
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-54 661	-54 430
Av- och nedskrivningar	5, 6, 7	-144 319	0
		-703 955	-459 657
Rörelseresultat		80 555	225 158
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		74	44
Räntekostnader och liknande resultatposter		-207 934	-76 741
		-207 860	-76 697
Resultat efter finansiella poster		-127 305	148 461
Resultat före skatt		-127 305	148 461
Årets resultat		-127 305	148 461

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	1 362 665	1 362 665
Gård	6	6 388 655	0
Tvättstuga	7	125 437	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 876 757	1 362 665
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Summa anläggningstillgångar		7 876 757	1 362 665
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Pågående arbete för annans räkning		0	5 438 422
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		4 195	4 121
Skattefordringar		3 870	4 101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 460	6 569
		27 525	14 791
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		400	400
Kassa och bank		211 187	2 662 861
Summa omsättningstillgångar		239 112	8 116 474
SUMMA TILLGÅNGAR		8 115 869	9 479 139

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		406 434	267 684
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad förlust		-453 441	-463 151
Årets resultat		-127 305	148 461
		-580 746	-314 691
Summa eget kapital		-174 312	-47 007
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	8 010 723	7 010 723
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		52 778	1 704 128
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		218 527	811 295
Övriga skulder		8 153	0
Summa kortfristiga skulder		279 458	2 515 423
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 115 869	9 479 139
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		8 011 000	7 011 000
		8 011 000	7 011 000
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. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Gård	2,00
Maskinpark tvättstuga	10,00

År 2014 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

	2014	2013
Reparation och underhåll	-113 964	-13 927
Markytor/trädgård	-4 711	-1 000
	-118 675	-14 927

Not 2 Taxebundna kostnader

	2014	2013
El	-39 327	-63 046
Vatten och avlopp	-36 727	-34 592
Sophämtning	-31 228	-27 696
Källsortering	-5 256	-5 256
	-112 538	-130 590

Not 3 Övriga driftskostnader

	2014	2013
Försäkring	-25 369	-33 354
Kabel-tv	-8 820	-8 821
F-skötsel	-34 500	-31 625
Övriga kostnader	-6 513	-11 559
Entrémattor	-27 037	-10 895
	-102 239	-96 254

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2014	2013
Fastighetsförvaltning	-60 000	-60 000
Bankkostnader	-2 092	-1 095
Föreningsavgift	-4 840	-4 610
Möteskostnader	-9 439	-7 269
Styrelsearvoden	-30 000	-30 000
Husvärd och städare	-37 950	-42 620
Lagstadgade sociala avgifter	-8 153	-9 000
Revisionsarvoden	-3 750	-3 750
Konsulttjänster	-16 250	-4 812
Porto	-780	-300
Föändr revisionskost	1 250	0
Förändr styrelsearvode	481	0
	-171 523	-163 456

Not 5 Byggnader och mark

	2014	2013
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	19 630 000
Mark	26 620 000	26 620 000
	46 250 000	46 250 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	44 800 000	44 800 000
Lokaler	1 450 000	1 450 000
	46 250 000	46 250 000

Not 6 Gård

	2014	2013
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	0	0
Nyanskaffningar	6 519 036	0
Utgående anskaffningsvärde	6 519 036	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-130 381	0
Utgående avskrivningar enligt plan	-130 381	0
Planenligt restvärde vid årets slut	6 388 655	0

Not 7 Tvättstuga

	2014	2013
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	0	0
Nyanskaffningar	139 375	0
Utgående anskaffningsvärde	139 375	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-13 938	0
Utgående avskrivningar enligt plan	-13 938	0
Planenligt restvärde vid årets slut	125 437	0

Not 8 Förändring av eget kapital

	Fond för UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	267 684	-463 152	148 461	-47 007
Disp av föreg. års resultat		148 461	-148 461	0
Förändring under året	138 750	-138 750	-127 305	-127 305
	406 434	-453 441	-127 305	-174 312

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats Stads	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Stadshypotek AB	2,080	200 000	200 000
Stadshypotek AB	1,840	1 310 723	1 310 723
Stadshypotek AB	1,720	500 000	500 000
Stadshypotek AB	2,090	1 700 000	1 700 000
Stadshypotek AB	2,950	1 650 000	1 650 000
Stadshypotek AB	3,400	1 650 000	1 650 000
Stadshypotek AB	1,730	1 000 000	0
		8 010 723	7 010 723

Stockholm den 2015

Anders Wikander

Oscar Månsson

Ulla Juthberg

Johanna Grahn-Månsson

Tomas Hedquist

Daniel Ortner

Min revisionsberättelse har lämnats .

Eva Eriksson
Revisor