

Årsredovisning

för

BRF Valnöten

702002-4704

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för BRF Valnöten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

Allmänt om verksamheten

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.

Byggnadernas tekniska status

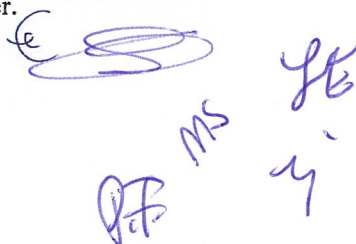
En noggrann genomgång/besiktning görs årligen för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaderna och den yttre miljön. Förebyggande underhåll är alltid billigare än avhjälpande underhåll.

Under 2011 färdigställdes en underhållsplan som var tänkt att fungera som ett stöd för styrelsen när det gäller att planera och förbereda de olika underhållsåtgärder som fastighetsförvaltning kräver. Det har under året framkommit att fastighetens tekniska status är sämre än tidigare bedömt varför åtgärder planerade längre fram i underhållsplanen behöver tidigareläggas. Ett flertal vattenläckor i gårdshuset med partiell inspektion av stammarna har indikerat behov av stambyte varför arbete med översyn av generellt status av stammarna har initierats.

Styrelsen kommer att efter ytterligare underlag inkommit få revidera underhållsplanen för att lägga fram en ny långsiktig plan för 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 kommer att löpa 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 skall uppdateras årligen efter teknisk besiktning.

Förvaltningen av fastigheten

2016 har varit det fjärde 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. Under året har erfarenheter och utvärdering av förvaltningen gjorts inför att avtalen löper ut och alternativ kommer att ses över.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har följande genomförts:

Fastighetsunderhåll och drift:

- 3 vattenskador uppstod i gårdshuset under våren och har åtgärdats
- Föreningsdag höst och vår med iordningställande av innergård inkl planteringar
- Underhållsplanen genomlysas under våren och bedömdes i behov av revision
- Taket på gårdshuset har målats om och nya värmekablar har installerats
- Arbete med att utreda möjlighet att exploatera vinden initierats. Gleipnergruppen är samarbetspartner.
- Utredning av behov och omfattning av stambyte initierats
- Offerter på fönsterrenovering inhämtats
- Utredning av möjlighet att dra in fjärrvärme i fastigheten i samband med stambyte

Övrigt:

- Föreningens lån omförhandlades i maj

Frågor för kommande år:

Revidera underhållsplanen. Ställningstagande till vindsexploatering och eventuellt bygga hiss/ar. Stambyte samt varmvatten och fjärrvärmedragning. Fönsterrenovering som del i att åtgärda OVK.

Medlemsinformation

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

Överlåtelser

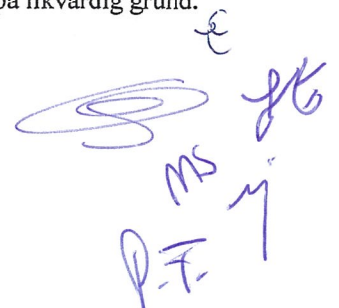
Under året har 9 lägenheter överlåtit och för närvarande är två andrahandsuthyrningar beviljade av styrelsen.

Förtroendevalda

Styrelsen har under året bestått av:

Malin Siekkinen, ordförande
Jimmy Eneqvist, ledamot och kassör
Leo Silvén Möller sekreterare
Ulla Juthberg, ledamot
Per Falkenius, kassör 160223-161025 (avgått på egen begäran)
Jennifer Knapp, suppleant

Styrelsen har hållit tio protokollförda möten under året samt en extrastämma. 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:

Under året har styrelsen uppmärksammat ett renoveringsbehov av stammarna för att undvika fler akuta vattenskador samt verka för en långsiktig hållbarhet. Tidsplan i underhållsplan är ej aktuell att följa. Som del i utredning av behovet av stambytet kommer samtliga stammar undersökas i en förstudie för att bedöma omfattningen och tidsperspektivet av stambytet.

Utöver stambyte har styrelsen börjat utreda möjligheten att ordna med varmvatten samt fjärrvärme för att öka värdet och energi effektiviteten i fastigheten. Tanken är att det kan finnas synergi i att genomföra stambyte samt dragning av fjärrvärme samtidigt.

För att bekosta de ovanstående investeringar har styrelsen fortsatt arbetet med att utreda möjligheten att exploatera vindarna. Frågan har på medlemmarnas begäran fortsatt utredas med ytterligare information om att samtidigt installera hiss/-ar i fastigheten.

Oavsett om vindsexploatering blir av eller ej uppskattas avgifterna behöva att höjas. Vid vindsexploatering med nya lägenheter och medlemmar kommer andelstalen även vara tvungna att revideras.

Revisor

Revisor har varit Eva Eriksson.

Stämmor

Årets föreningsstämma avseende verksamhetsåret 2015 hölls den 23 februari 2016 med 28 medlemmar närvarande.

Det hölls även en extrastämma den 14 december 2016 med 28 medlemmar närvarande.

Flerårsöversikt (Tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	858	786	776	644	601
Resultat efter finansiella poster	-369	-115	-127	148	-139
Soliditet (%)	-8,3	-3,6	-2,1	-0,5	-13,0
Årsavg per kvm bostadsyta	288	288	288	226	206
Lån per kvm bostadsyta	3 882	3 742	3 742	3 275	706

Årets resultat

För 2016 visar föreningen ett negativt resultat innan avskrivningar uppgående till 224 761 kronor. Avskrivningarna uppgår till -144 319 kronor vilket ger ett resultat på -369 080 kronor.

Räntekostnader för 2016 uppgår till 157 417 kronor.

Intäkterna har ökat jämfört med föregående år. Detta beror främst på högre hyresintäkter för lokaler, tillkommande avgift för andrahandsuthyrning, samt för överlåtelse- och pantsättningsavgifter.

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 balansräkning samt noter. €

Förändring av eget kapital

	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	545 184	-719 496	-115 482	-289 794
Disp av föreg års resultat		-115 482	115 482	0
Förändring under året	171 969	-171 969	-369 080	-369 080
Belopp vid årets utgång	717 153	-1 006 947	-369 080	-658 874

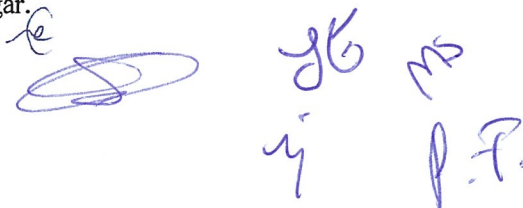
Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-973 729
årets förlust	-369 080
	-1 342 809

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	171 969
i ny räkning överföres	-1 514 778
	-1 342 809

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



Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	807 793	786 410
Övriga rörelseintäkter		77 418	30 037
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		885 211	816 447
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-474 072	-271 523
Driftskostnader	5	-334 782	-207 904
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	6	-92 639	-100 801
Personalkostnader	7	-51 062	-44 141
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-144 319	-144 319
Summa rörelsekostnader		-1 096 874	-768 688
Rörelseresultat		-211 663	47 759
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-157 417	-163 241
Summa finansiella poster		-157 417	-163 241
Resultat efter finansiella poster		-369 080	-115 482
Resultat före skatt		-369 080	-115 482
Årets resultat		-369 080	-115 482 €


MS DE
9-12-16

Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	8 021 076	8 021 076
Förbättringsutgifter på annans fastighet		-432 957	-288 638
Summa materiella anläggningstillgångar		7 588 119	7 732 438

Summa anläggningstillgångar

7 588 119

7 732 438

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		28 856	7 279
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54 797	37 118
Summa kortfristiga fordringar		83 653	44 397

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		400	400
Summa kortfristiga placeringar		400	400

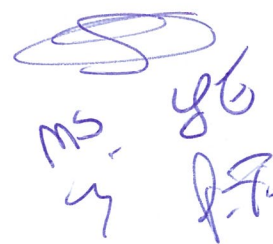
Kassa och bank

Kassa och bank		294 252	214 656
Summa kassa och bank		294 252	214 656
Summa omsättningstillgångar		378 305	259 453

SUMMA TILLGÅNGAR

7 966 424

7 991 891


MS 86
y f-7

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		683 934	545 184
Summa bundet eget kapital		683 934	545 184
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-973 729	-719 496
Årets resultat		-369 080	-115 482
Summa fritt eget kapital		-1 342 809	-834 978
Summa eget kapital		-658 875	-289 794
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	7 300 000	7 300 000
Skulder till koncernföretag		1 010 723	710 723
Summa långfristiga skulder		8 310 723	8 010 723
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		79 994	28 904
Övriga skulder		28 744	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		205 838	242 058
Summa kortfristiga skulder		314 576	270 962
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 966 424	7 991 891 €

 MS
JE
7-1-17

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

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 intäktas 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.

År 2016 har ingen avskrivning skett på byggnaden.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningstider:

Gård	2,00
Maskinpark tvättstuga	10,00

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning

Not 1 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	8 310 723 8 310 723	8 011 000 8 011 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2016	2015
Avgift	616 563	616 510
Hyra lokal ej moms	176 000	166 275
Fast.skatt ej moms	15 230	3 625
	807 793	786 410

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Kabel-TV	49 995	0
Överlåtelseavgift och pant.avg	11 550	17 800
Ersättning andrahandsuthyrning	15 874	12 237
	77 419	30 037

Not 4 Fastighetskostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Reparation & UH	-343 154	-111 437
Marktytor, trädgård	0	-45 732
El	-40 743	-38 526
Vatten och avlopp	-42 050	-37 660
Sophämtning	-35 520	-32 948
Källsortering	-12 605	-5 220
	-474 072	-271 523

MS
P.F

Not 5 Driftskostnader

	2016	2015
Städning	-37 948	-37 950
Obl besiktningkost OVK,hiss	-15 000	0
Entrémattor	-25 844	-25 842
Övriga fastighetskostnader	-17 056	-4 671
Fastighetsförsäkring	-36 787	-35 110
Anticimex	-15 646	-511
Kabel-tv	-8 816	-8 812
Bredband	-69 099	0
F-skötsel	-34 500	-34 500
Fastighetsskatt	-57 074	-55 519
Snöröjning	-17 013	-4 989
	-334 783	-207 904

Not 6 Övriga förvaltnings- och externa kostnader


	2016	2015
Porto	-493	-420
Revisionsarvoden	-3 750	-3 750
Konsulttjänster	-15 150	-21 513
Fastighetsförvaltning	-60 000	-60 000
Möteskostnader	-6 457	-8 354
Bankkostnader	-1 949	-1 924
Föreningsavgift	-4 840	-4 840
	-92 639	-100 801

Not 7 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	-40 000	-35 000
Lagstadgade sociala avgifter	-11 062	-9 141
	-51 062	-44 141


Not 8 Avskrivningar

	2016	2015
Gård	-130 381	-130 381
Tvättstuga	-13 938	-13 938
	-144 319	-144 319


ms yg
1 P.F.

Not 9 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden - Byggnad		
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
Planenligt restvärde vid årets slut	-190 167	-190 167
Planenligt restvärde vid årets slut	1 362 665	1 362 665
Taxeringsvärde		
Byggnad	18 663 000	19 630 000
Mark	38 660 000	26 620 000
	57 323 000	46 250 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	55 800 000	44 800 000
Lokaler	1 523 000	1 450 000
	57 323 000	46 250 000
Akkumulerade anskaffningsvärden - Ombyggnad		
Vid årets början	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	-288 638	-144 319
Årets avskrivningar enligt plan	-144 319	-144 319
Utgående avskrivning enligt plan	-432 957	-288 638
Planenligt restvärde vid årets slut	6 225 454	6 369 773
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	1 362 665	1 362 665
Ombyggnad	6 225 454	6 369 773
	7 588 119	7 732 438



Not 10 Skulder till kreditinstitut

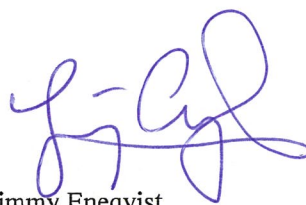
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek			1 650 000	1 650 000
Stadshypotek	3,400	2018-10-30	1 650 000	1 650 000
Stadshypotek	0,910	2017-03-30	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	1,150	2019-03-30	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek			0	710 723
Stadshypotek			1 010 723	0
			8 310 723	8 010 723

Stockholm



Malin Siekkinen
Ordförande



Jimmy Eneqvist



Leo Silvé



Ulla Juthberg



Per Falkenius

f.o.m. 2016-11-22

Min revisionsberättelse har lämnats 13/2 2017.



Eva Eriksson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för året 2016-01-01--2016-12-31. Granskningen har utförts enligt god revisionsred.

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 13 februari 2017



Eva Eriksson

Av föreningen utsedd revisor.