

Årsredovisning 2016

BRF VALNÖTEN 5 716421-9284

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

SA
BR-N
A

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1992-05-11.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Valnöten 5 på adressen Bergsgatan 19 i Stockholm. Föreningen har 16 lägenheter om totalt 966 kvm och 2 lokaler om 36 kvm.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring Moderna försäkringar.

Styrelsens sammansättning

Oscar Höglund	Ordförande
Mats Rosengren	Suppleant
Joline Bergsjö	Suppleant
Anna Lindwall	Ledamot
Sylvia Hardwick	Ledamot
Kent Berglund	Ledamot
Birgitta Lahti Nordström	Ledamot

Revisorer

Marie Nordlander Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-18. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 28 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns alltså 28 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Styrelsen ansvarar för den tekniska förvaltningen. För trappstädning har Maries Puts & Städ anlåtats.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens samtliga tre lån ligger hos SEB (flyttades 2015 från Stadshypotek). Föreningen har fortsatt fått sänkta räntekostnader. Vi har fortsättningsvis rörlig ränta.

Inga avgiftshöjningar är planerade i dagsläget.

Inget arvode har utgått till styrelsen. Föreningens revisor arbetar på löpande räkning.

Övriga uppgifter

Föreningen består av 16 bostadsrätter och 2 lokaler. Butikslokalen hyrs sedan början av 2010 av företaget Panton Nordic AB (Panton Construction). Telia hyr utrymme för en basstation i källaren samt har antenner på gathusets tak.

Fastighetens underhållsplan finns tillgänglig på föreningens hemsida www.valnoten5.se.

Sonderingar angående omvandling av lokalen till lgh har fortsatt men beslut har tagits att för närvarande inte gå vidare med frågan, då Panton Construction har kontrakt till 19-01-11. En ny dörr har installerats till lokalen för att ge bättre värme där och för boende ovanpå. Dörren stod föreningen för medan Panton stod för monteringen.

För att få bukt med värmeläckage i gathusets trappuppgång har innerdörrar i form av svängdörrar installerats.

Den planerade isoleringen av gårdshusets vind är åter uppskjuten i avvaktan på flytt av förrådsutrymmen som i sin tur hänger ihop med fukt i gårdshuset källare.

Fiberkabel har installerats i fastigheten av IP Only. Netel har utfört arbetet i samtliga lägenheter och i lokalen. Föreningen har fortsatt med kollektiv TV i form av basavtal med Bredbandsbolaget. Medlem som önskar fler kanaler än basavtaetl får själv betala detta. För Internet har basavtal träffats med Bredbandsson. Inte heller detta har föranlett något avgiftshöjning för medlemmarna.

Avtalet med Telia för ersättning för antenner och basstation i källaren har omförhandlats. Ersättningen har höjts till 80.000 kr per år med en garanti om 10 år. Ersättningen är även indexreglerad.

En uppdatering av policyn för andrahandsutnyrnning har fastställts under året. Vid årsstämma 18 maj och vid extrastämma 21 juni beslutades att föreningen äger rätt att ta ut en avgift vid andrahandsutnyrnning, något som föranledde en stadgeändring. Frågan om korttidsutnyrnning har debatterats och skall utvärderas.

Den traditionella vår- och höststädningen av gården och en del gemensamma utrymmen ägde rum 22 maj resp. 3 december. Efter medlemmarnas städning intogs varmkorv och fika.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	709	709	709	695
Resultat efter fin. poster	-22	-233	1	-344
Soliditet, %	39	39	41	41
Yttre fond	468	406	344	281
Taxeringsvärde	26 434	20 808	20 808	20 808
Bostadsyta, kvm	966	966	966	966
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	618	618	618	618
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 901	5 901	5 901	5 901
Genomsnittlig skuldränta, %	0,82	1,99	2,75	3,07
Belåningsgrad, %	61,59	60,43	59,32	58,25

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2015-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2016-12-31
Insatser	3 682	-	-	3 682
Upplåtelseavgifter	776	-	-	776
Fond, yttre underhåll	406	-	62	468
Balanserat resultat	-752	-233	-62	-1 047
Årets resultat	-233	233	-22	-22
Eget kapital	3 878	0	-22	3 856

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 047
Årets resultat	-22
Totalt	-1 069

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	79
Balanseras i ny räkning	-1 149
	-1 069

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		709	709
Rörelseintäkter		0	-0
Summa rörelseintäkter		709	709
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-6	-442	-591
Övriga externa kostnader	7	-62	-58
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-180	-178
Summa rörelsekostnader		-684	-828
Rörelseresultat		25	-119
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-47	-114
Summa finansiella poster		-47	-114
Resultat efter finansiella poster		-22	-233
Årets resultat		-22	-233

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	9 255	9 432
Maskiner och inventarier	10	24	27
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>9 279</u>	<u>9 459</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>9 279</u>	<u>9 459</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		1	0
Övriga fordringar	11	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	29	29
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>30</u>	<u>29</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		512	337
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>512</u>	<u>337</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>543</u>	<u>365</u>
Summa tillgångar		<u>9 822</u>	<u>9 824</u>

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 457	4 457
Fond för yttre underhåll		468	406
Summa bundet eget kapital		4 926	4 863
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 047	-752
Årets resultat		-22	-233
Summa fritt eget kapital		-1 069	-985
Summa eget kapital		3 856	3 878
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	5 700	5 700
Summa långfristiga skulder		5 700	5 700
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		51	32
Skatteskulder		49	48
Övriga kortfristiga skulder		6	10
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	159	156
Summa kortfristiga skulder		265	246
Summa eget kapital och skulder		9 822	9 824

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Valnöten 5 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, Årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,25 %
Fastighetsförbättringar	1-10%
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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 och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 268 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 1, Rörelseintäkter	2016	2015
Hysesintäkter, lokaler	107	107
Årsavgifter, bostäder	597	597
Övriga intäkter	5	5
Summa	709	709

Not 2, Fastighetsskötsel	2016	2015
Besiktning och service	12	15
Snöskottning	8	5
Städning och fastighetsskötsel	30	26
Trädgårdsarbete	0	0
Summa	50	47

Not 3, Reparationer	2016	2015
Reparationer	22	34
Summa	22	34

Not 4, Planerade underhåll	2016	2015
Värmesystem utredning injustering 2015 2016	25	179
Ventilation gathus utredning 2015 2016	3	51
Lokalen 2014 2016	39	0
Summa	67	230

Not 5, Taxebundna kostnader	2016	2015
Fastighetsel	32	38
Sophämtning	14	13
Uppvärmning	172	151
Vatten	20	18
Summa	239	221

Not 6, Övriga driftskostnader	2016	2015
Bredband	4	0
Fastighetsförsäkringar	16	17
Fastighetsskatt	25	24
Kabel-TV	19	19
Summa	63	60

Not 7, Övriga externa kostnader	2016	2015
Förbrukningsmaterial	0	1
Kameral förvaltning	28	27
Revisionsarvoden	12	12
Övriga förvaltningskostnader	22	17
Summa	62	58

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2016	2015
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	47	114
Övriga räntekostnader	0	1
Summa	47	114

Not 9, Byggnad och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	11 566	11 566
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 566	11 566
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 134	-1 957
Årets avskrivning	-177	-177
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 311	-2 134
Utgående restvärde enligt plan	9 255	9 432
<i>Utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 000</i>	<i>1 000</i>

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	9 456	9 441
Taxeringsvärde mark	16 978	11 367
Summa	26 434	20 808

Not 10, Maskiner och inventarier	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	28	0
Inköp	0	28
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	28	28
Ingående ackumulerad avskrivning	-1	0
Avskrivningar	-3	-1
Utgående ackumulerad avskrivning	-4	-1
Utgående restvärde enligt plan	24	27

Not 11, Övriga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	0	0
Summa	0	0

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Bredband	5	0
Försäkringspremier	5	0
Förvaltning	7	7
Kabel-TV	5	5
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	17
Summa	29	29

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31
SEB	2017-07-28	0,65 %	2 450	2 450
SEB	2017-07-28	0,65 %	800	800
SEB	2017-09-28	0,65 %	2 450	2 450
Summa			5 700	5 700

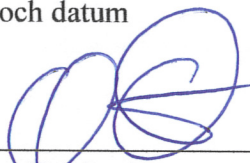
Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Beräknat revisionsarvode	9	9
El	0	3
Förutbetalda avgifter/hyror	119	119
Städning	-0	0
Uppvärmning	24	22
Utgiftsräntor	1	2
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	1
Summa	159	156

Not 15, Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Totalt uttagna pantbrev	5 700	5 700
Summa	5 700	5 700

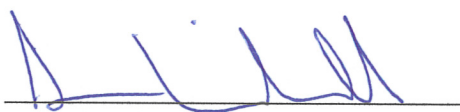
Underskrifter

Stockholm 2017-04-27

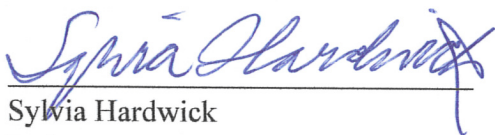
Ort och datum



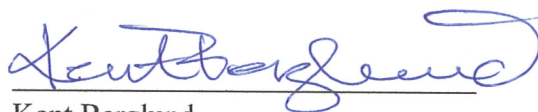
Oscar Höglund
Ordförande



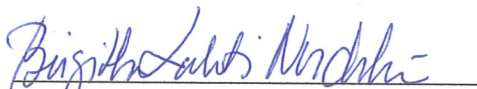
Anna Lindwall
Ledamot



Sylvia Hardwick
Ledamot




Kent Berglund
Ledamot



Birgitta Lahti Nordström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2017 - 04 - 27



Marie Nordlander
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Valnöten 5

Org.nr. 716421-9284

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Valnöten 5 för år 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Valnöten 5 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 27 april 2017



Marie Nordlander
Auktoriserad revisor