

Årsredovisning för
Brf Valnöten 7
716417-7391

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Noter till resultaträkning	10-11
Noter till balansräkning	11-13
Övriga noter	13
Underskrifter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Valnöten 7 (716417-7391) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen bildades vid beslut som antogs på föreningsstämma den 27 juli 1997.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Valnöten 7 i Stockholms kommun omfattande adresserna Scheelegatan 3 samt 3A (gårdshuset). Bostadsrättsföreningen Valnöten 7 bildades år 1997. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
17	lägenheter, bostadsrätt	1634
0	lägenheter, hyresrätt	0
0	lokaler, bostadsrätt	0
3	lokaler, hyresrätt	901

På föreningens fastighet finns inga parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2016-05-24. På stämman deltog 12 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Johan Middlemiss Lé Mon	Ordförande
Thomas Carlsten	Ledamot
Gustav Lind	Ledamot
Charlotte Eklund	Ledamot
Anna Ringberg	Suppleant

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Tomas Jonasson med Martin Ringberg som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Erica Myrefelt och Catharina Bramberg.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2005	Målning av yttertak på gathus och gårdshus. Reparation av mur vid Wijnjas entré. Installation av värmekablar i stuprör på gathuset.
2006	Målning av entréportar, förbättringsmålning i gathusets entré samt diverse tak- och dörrmålning på gården. Ny mangel till tvättstugan. Förening bekostade installation av eget fibernätverk till samtliga lägenheter. Beslut om att fast bredbandsanslutning ingår i månadsavgiften.
2008	Omfattande fasadrenovering mot Scheelegatan, inklusive målning av fönster och portar.
2010	En ny undercentral/värmeväxlare installerades.
2012	En omfattande renovering av de tre inre fasaderna inleddes.
2013	En renovering av gårdshusets hiss gjordes under året vilket inkluderade en helt ny hissmotor och hisskorg.

Avgifterna sänktes från och med 2017-01-01 med 5 procent.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året inleddes inredning av gårdshusets vind. I samband med det moderniserades och omdisponerades vindsförråden i gårdshuset.

En justering av hyresnivåerna genomfördes vilket resulterade i att Wijnjas valde att säga upp sitt hyresavtal för det kontor de tidigare hyrt av föreningen. Som ett resultat av det inleddes ett undersökningsarbete för att ta fram förslag på hur den tidigare hyreslokalen kan inredas som bostad.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 28 st. Under året har inga tillkommit eller avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 28 st.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Ingen teknisk förvaltare har anlitats utan tekniskt underhåll har skötts av styrelsen.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (kr)	1 854 865	1 845 823 kr	1 826 225 kr	1 816 356 kr
Resultat efter fin. poster (kr)	323 250	310 834 kr	-7 717 kr	- 89 256 kr
Soliditet (%)	52%	51%	50%	50%

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 557 823	3 756 777	1 497 645	-3 206 830	310 834	13 916 249
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			144 474	-144 474		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-	-		
Balanseras i ny räkning				310 834	-310 834	
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					323 250	323 250
Belopp vid årets utgång	11 557 823	3 756 777	1 642 119	-3 040 470	323 250	14 239 498

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	- 3 040 470 kr
Årets resultat	<u>323 250 kr</u>
Totalt	-2 717 220 kr

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	160 227 kr
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0 kr
Balanseras i ny räkning	<u>-2 877 447 kr</u>
Totalt	-2 717 220 kr

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 854 862	1 837 031
Summa rörelseintäkter		<u>1 854 862</u>	<u>1 837 031</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 135 373	-1 000 228
Övriga externa kostnader	4	-5 554	-851
Personalkostnader och arvoden	5	-84 884	-83 641
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-216 656	-213 764
Summa rörelsekostnader		<u>-1 442 467</u>	<u>-1 298 484</u>
Rörelseresultat		<u>412 395</u>	<u>538 547</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 043	9 136
Räntekostnader och liknande resultatposter		-99 188	-236 849
Summa finansiella poster		<u>-89 145</u>	<u>-227 713</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>323 250</u>	<u>310 834</u>
Resultat före skatt		<u>323 250</u>	<u>310 834</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>323 250</u>	<u>310 834</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	25 245 280	25 450 268
Inventarier, maskiner och installationer	7	11 592	8 770
Pågående nyanläggningar		84 094	-
Summa materiella anläggningstillgångar		25 340 966	25 459 038
Summa anläggningstillgångar		25 340 966	25 459 038
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		176 279	190 106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		89 886	152 708
Summa kortfristiga fordringar		266 165	342 814
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		1 455 654	1 942 409
Summa kassa och bank		1 455 654	1 942 409
Summa omsättningstillgångar		1 721 819	2 285 223
SUMMA TILLGÅNGAR		27 062 785	27 744 261

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 314 600	15 314 600
Fond för yttre underhåll		1 642 119	1 497 645
Summa bundet eget kapital		16 956 719	16 812 245
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 040 470	-3 206 830
Årets resultat		323 250	310 834
Summa fritt eget kapital		-2 717 220	-2 895 996
Summa eget kapital		14 239 499	13 916 249
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	12 070 000	13 070 000
Summa långfristiga skulder		12 070 000	13 070 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		62 235	95 418
Skatteskulder		137 697	228 980
Övriga skulder		113 371	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		439 983	433 554
Summa kortfristiga skulder		753 286	758 012
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 062 785	27 744 261

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	323 250	310 835
Återföring avskrivningar	216 656	213 764
	<u>539 906</u>	<u>524 599</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	539 906	524 599
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	76 649	-60 218
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	-4 726	-212 441
Kassaflöde från den löpande verksamheten	611 829	251 940
Investeringsverksamheten		
Pågående arbeten	-84 094	-
Nytt torkskåp	-14 490	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-98 584	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 000 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	-
Årets kassaflöde	-486 755	251 940
Likvida medel vid årets början	1 942 409	1 690 470
Likvida medel vid årets slut	1 455 654	1 942 410

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2).

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>avskr / år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	100 år	(100 år)
Ombyggnad	100 år	(100 år)
Maskiner	5 år	(5 år)
Installationer	10 år	(10%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	594 648	591 575
Hyror	1 166 714	1 150 906
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	-	2 000
Vatten	93 000	91 800
Övriga hyresintäkter	500	750
	1 854 862	1 837 031

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Drift

Fastighetsskötsel	36 504	31 657
Städning	67 093	65 485
Tillsyn, besiktning, kontroller	-	4 851
Trädgårdsskötsel	1 089	6 539
Snöröjning	5 775	6 295
Sotning	10 930	-
Reparationer	220 670	123 933
El	46 566	46 714
Uppvärmning	318 810	304 746
Vatten	98 329	101 663
Sophämtning	51 973	29 648
Försäkringspremie	43 442	41 355
Fastighetsavgift bostäder	21 556	21 131
Fastighetsskatt lokaler	106 090	93 580
Övriga fastighetskostnader	868	8 261
Kabel-tv/Bredband/IT	37 028	37 980
Förvaltningsarvode ekonomi	54 725	52 708
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 002	-
Juridiska åtgärder	-	13 514
Övriga externa tjänster	8 923	10 168
	1 135 373	1 000 228

Underhåll

	-	-
--	---	---

Totalsumma drift- och fastighetskostnader

	1 135 373	1 000 228
--	------------------	------------------

Not 4 Övriga externa kostnader

Porto / Telefon	1 050	851
Konsultarvode	4 504	-
Summa	5 554	851

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2016	2015
Styrelsearvode	60 000	60 000
Lön	6 270	6 135
Sociala kostnader	18 614	17 506
	84 884	83 641

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft någon anställd personal

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	19 049 555	19 049 555
-Ombyggnad	4 309 668	4 309 668
-Mark	5 361 499	5 361 499
	28 720 722	28 720 722
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 270 454	-3 065 466
-Årets avskrivning enligt plan	-204 988	-204 988
	-3 475 442	-3 270 454
Redovisat värde vid årets slut	25 245 280	25 450 268
Taxeringsvärde		
Byggnader	24 800 000	24 200 000
Mark	28 609 000	23 958 000
	53 409 000	48 158 000
Bostäder	42 800 000	38 800 000
Lokaler	10 609 000	9 358 000
	53 409 000	48 158 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	162 813	162 813
-Nyanskaffningar	14 490	-
	177 303	162 813
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-154 043	-145 267
-Årets avskrivning enligt plan	-11 668	-8 776
	-165 711	-154 043
Redovisat värde vid årets slut	11 592	8 770

Not 8 Kassa och bank

	2016	2015
Kassa	5 000	5 000
Swedbank	85 860	102 598
Swedbank, depositionskonto	799	799
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 363 995	1 834 012
Summa	1 455 654	1 942 409

Not 9 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>		
	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	11 557 823	3 756 777	1 497 645	-3 206 830	310 834	13 916 249
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			144 474	-144 474		
Balanseras i ny räkning				310 834	-310 834	
Årets resultat					323 250	323 250
Belopp vid årets utgång	11 557 823	3 756 777	1 642 119	-3 040 470	323 250	
			Totalt bundet eget kapital 16 956 719	Totalt fritt eget kapital -2 717 221		14 239 498

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2016-12-31	Skuldbelopp 2015-12-31
Swedbank		0,66%	3 000 000	3 000 000
Swedbank		0,66%	770 000	770 000
Swedbank		0,63%	3 000 000	3 000 000
Swedbank			-	1 000 000
Swedbank		0,63%	5 300 000	5 300 000
			12 070 000	13 070 000

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000
Summa ställda säkerheter	22 000 000	22 000 000

Not 12 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2017 - 05-07



Johan Middlemiss LéMon



Thomas Carlsten



Charlotte Eklund



Gustav Lind

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-05-07



Tomas Johansson
Av föreningen vald revisor