

**Brf Välten nr 6**  
**Org nr 716416-3755**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- tilläggsupplysningar	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2018-05-16 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Linn Spjuth	Ordförande	2019
Jesper Halvarsson	Ledamot	2019
Hillevi Dahl	Ledamot	2019
Jacob Westberg	Ledamot	2019
Stefan Spjuth	Suppleant	2019
Kalle Etzell	Suppleant	2019
Christina Fensby	Suppleant	2019

Styrelsen har under året hållit fyra protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-06-15.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Tim Ljungberg i föreningen, med Alexis Beijer som suppleant.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i föreningen

Föreningsstämman reserverade 1 200 kr per lägenhet, exklusive skatt och sociala avgifter, i arvode till styrelsen, att fritt fördela inom styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Välten 6 i Solna med adressen Gustavsvägen 4. På fastigheten finns ett bostadshus i 4 våningsplan samt vind med totalt 16 lägenheter upplåtna med bostadsrätt, varav 15 ettor och en trea. Föreningen har även två lokaler och en övernattningslägenhet som uthyres.

Under räkenskapsåret har inga bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Protector genom Söderberg & Partners och deras samarbete med Bostadsrätterna.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning. Städhuset utför trapp- och tvättstugestädning.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under verksamhetsåret har föreningen utfört en del periodiskt underhåll så som bland annat byte av stam- och radiatorventiler, byte av en tvättmaskin OVK med mera. Mer information finns under not 4.

Styrelsen har i samband med budgetarbetet beslutat om oförändrade avgifter inför 2019.

### Flerårsöversikt

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	kr	622 848	623 976	618 304	657 696
Resultat efter finansiella poster	kr	-250 137	76 735	73 602	78 472
Soliditet	%	49	50	49	48
Likviditet	%	131	191	135	107
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	659	659	659	732
Låneskuld per totala kvm	kr	6 049	6 160	6 376	6 586
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	167	170	175	168

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

### Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	4 720 712	0	258 332	-296 083	76 736
Justering av insats	22 800				
Reservering till yttre fond			59 700	-59 700	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				76 736	-76 736
Årets resultat					<u>-250 137</u>
Belopp vid årets utgång	4 743 512	0	318 032	-279 047	-250 137

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-279 047
Årets resultat	-250 137
	<u>-529 184</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	59 700
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-285 850
I ny räkning balanseras	-303 034
	<u>-529 184</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-250 137
Dispositioner	226 150
	<u>-23 987</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 91 882

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	622 848	623 976
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>622 848</b>	<b>623 976</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-304 846	-274 412
Periodiskt underhåll	4	-285 850	0
Övriga externa kostnader	5	-52 443	-48 037
Arvoden och personalkostnader	6	-25 232	-19 200
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-159 774	-159 774
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-828 145</b>	<b>-501 423</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-205 297</b>	<b>122 553</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntetäckter och liknande resultatposter	7	12 090	10 076
Räntekostnader		-56 930	-55 893
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-44 840</b>	<b>-45 817</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-250 137</b>	<b>76 736</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-250 137</b>	<b>76 736</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-250 137	76 736
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		285 850	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-59 700	-59 700
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-23 987</b>	<b>17 036</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	1		
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	8 866 923	9 026 697
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		8 866 923	9 026 697
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		1 900	1 900
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		1 900	1 900
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 868 823</b>	<b>9 028 597</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	2 352	2 344
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 588	12 948
Klientmedel i SHB		290 815	474 905
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		306 755	490 197
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>306 755</b>	<b>490 197</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>9 175 578</b>	<b>9 518 794</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		4 743 512	4 743 512
Fond för yttre underhåll		318 032	258 332
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		5 061 544	5 001 844
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-279 047	-296 083
Årets resultat		-250 137	76 736
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-529 184	-219 347
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 532 360</b>	<b>4 782 497</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	4 409 828	4 479 110
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 409 828</b>	<b>4 479 110</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		102 892	116 448
Leverantörsskulder		24 101	23 668
Skatteskulder		3 902	7 858
Övriga skulder	12	4 682	4 682
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		97 813	104 531
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>233 390</b>	<b>257 187</b>
 <b>Summa eget kapital och skulder</b>		 <b>9 175 578</b>	 <b>9 518 794</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år	t.o.m. år 2083
Fasad Balkonger	40 år	t.o.m. år 2048
Stambyte	50 år	t.o.m. år 2053
Säkerhetsdörrar	10 år	(färdigavskrivet)
Lokal	10 år	(färdigavskrivet)

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 2 Nettoomsättning

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	433 728	433 728
Hyror lokaler	129 504	126 960
Övriga hyresintäkter	59 616	58 452
Övriga hyrestillägg	0	4 836
Brutto	622 848	623 976
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>622 848</u></b>	<b><u>623 976</u></b>

**Not 3 Driftskostnader**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Fastighetsskötsel	35 373	28 772
Reparationer, löpande underhåll	28 026	0
Elavgifter	24 816	26 160
Uppvärmning	124 919	126 453
Vatten och avlopp	16 299	17 054
Renhållning	10 759	10 448
Försäkringar	14 978	16 348
Kabel-TV / Internet	16 385	16 237
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	33 292	32 940
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>304 847</u></b>	<b><u>274 412</u></b>

**Not 4 Periodiskt underhåll**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
OVK besiktning	9 000	0
Byte av radiator- och stamventiler samt expansionskärl	147 750	0
Tvättmaskin	34 975	0
Ventilation, frisksörsalong	94 125	0
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>285 850</u></b>	<b><u>0</u></b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	299	0
Forbrukningsinventarier	0	1 999
Kontorsmaterial	309	0
Kommunikation	585	1 264
Porto	270	325
Föreningsmöten	992	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	39 805	39 925
Övriga förvaltningskostnader	5 413	3 925
Medlems- och föreningsavgifter	4 770	600
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>52 443</u></b>	<b><u>48 038</u></b>

**Not 6 Arvoden och personalkostnader**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Arvode styrelse	19 200	14 610



	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Sociala kostnader	6 032	4 590
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>25 232</u></b>	<b><u>19 200</u></b>

**Not 7 Finansiella intäkter**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	668	546
Övriga ränteintäkter	22	30
Utdelning MBF	11 400	9 500
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>12 090</u></b>	<b><u>10 076</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 274 099	8 274 099
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 274 099	8 274 099
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 039 592	-1 879 818
Årets avskrivningar	-159 774	-159 774
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 199 366	-2 039 592
Utgående planenligt värde	<u>6 074 733</u>	<u>6 234 507</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 792 190	2 792 190
Utgående planenligt värde	2 792 190	2 792 190
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>8 866 923</u></b>	<b><u>9 026 697</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	7 138 000	7 138 000
Taxeringsvärde mark	6 252 000	6 252 000
	<u>13 390 000</u>	<u>13 390 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	12 200 000	12 200 000
Lokaler	1 190 000	1 190 000
	<u>13 390 000</u>	<u>13 390 000</u>

**Not 9 Övriga fordringar**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Skattekontot	2 352	2 344
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>2 352</u></b>	<b><u>2 344</u></b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,14	2021-12-01	836 318
Stadshypotek	1,30	2021-03-30	837 943
Stadshypotek	1,24	2020-06-01	2 838 459
Summa			4 512 720
Avgår kortfristig del			-102 892
Summa skulder till kreditinstitut			4 409 828
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			3 998 260

**Not 11 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Panter och därmed jämförliga sakerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	6 200 000	6 200 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b><u>6 200 000</u></b>	<b><u>6 200 000</u></b>

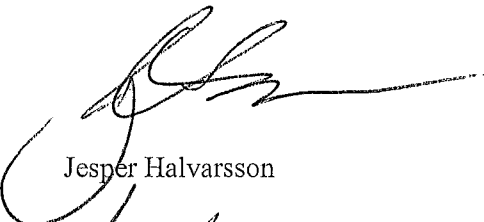
Not 12 Övriga skulder

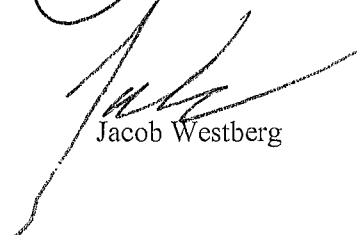
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	4 682	4 682
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b><u>4 682</u></b>	<b><u>4 682</u></b>

Solna 2018-04-12


  
Linn Kentsdotter Spioth  
Ordförande

  
Hillevi Dahl

  
Jesper Halvarsson

  
Jacob Westberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-24.

  
Tim Ljungberg  
Föreningsvald revisor

# Revisionsberättelse

Org.nr 716416-3755

Jag har i egenskap av internrevisor granskat verksamheten i Bostadsrättsföreningen Välten nr 6 för år 2018.

Granskningen har utförts i enlighet med bostadsrättslagen, som hänvisar till tillämpliga delar av lag om ekonomiska föreningar, samt god sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att föreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Enligt min uppfattning ger årsredovisningen en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2018 och dess finansiella resultat för år 2018. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Min granskning har inte föranlett några anmärkningar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman:

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen
- disponerar vinsten (behandlar förlusten) enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Solna den 23 april 2019



Tim Ljungberg

Revisor