

Årsredovisning 2016

BRF VALLFARTEN 1 769606-0537

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).

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 2000-08-28.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vallfarten 1 på adressen Härbärgesv 2 i Hägersten. Föreningen har 14 lägenheter varav 2 stycken är hyresrätter, om totalt 1 080 kvm och 6 lokaler om 303 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

Styrelsens sammansättning

Nora Hemmingsson	Ordförande
Jonas Elamson	Sekreterare
Björn Carlsson	Kassör
Björn Hjulström	Ledamot
Niklas Kull	Supleant

Valberedning

Ragnar Thurén

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Marie Nordlander Auktoriserad revisor Parameter Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-22. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 22 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Planerade underhåll

2017 Besiktning och åtgärd av el i källare
2017 Underhåll av yttre fönster
2017 Ny underhållsplan

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Ekonomi

Arvode har betalas ut till styrelsen enligt beslut på årsstämma.
Lånevillkor för 4,8 Mkr av förenings lån ska omförhandlas under mars 2017.
Föreningen har installerat 2 nya entréportar.
Hyran för hyresgäster höjdes under året med 2,95%.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 133	1 128	1 115	1 093
Resultat efter fin. poster	75	176	118	-37
Soliditet, %	54	53	53	52
Yttre fond	396	339	283	227
Taxeringsvärde	19 929	18 756	18 756	18 756
Bostadsyta, kvm	1 080	1 080	1 080	1 080
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	694	694	694	694
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 905	11 064	11 140	11 193
Genomsnittlig skuldränta, %	1,87	2,45	3,13	3,65
Belåningsgrad, %	46,37	46,84	46,97	47,83

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	14 544	-	-	14 544
Fond, yttre underhåll	339	-	56	396
Balanserat resultat	-993	176	-56	-873
Årets resultat	176	-176	75	75
<i>Eget kapital</i>	<i>14 066</i>	<i>0</i>	<i>75</i>	<i>14 141</i>

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-873
Årets resultat	<u>75</u>
Totalt	-799

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	60
Balanseras i ny räkning	<u>-858</u>
	-799

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		1 133	1 128
Summa rörelseintäkter		1 133	1 128
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-4	-650	-480
Övriga externa kostnader	5	-62	-52
Personalkostnader	6	-12	-12
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-113	-113
Summa rörelsekostnader		-836	-657
Rörelseresultat		297	470
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-222	-294
Summa finansiella poster		-222	-294
Resultat efter finansiella poster		75	176
Årets resultat		75	176

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	8	25 398	25 508
Maskiner och inventarier	9	7	10
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>25 405</i>	<i>25 518</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u><i>25 405</i></u>	<u><i>25 518</i></u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8	11
Övriga fordringar		1	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	23	82
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>32</i>	<i>93</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		843	823
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>843</i>	<i>823</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u><i>875</i></u>	<u><i>916</i></u>
Summa tillgångar		<u>26 280</u>	<u>26 434</u>

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 544	14 544
Fond för yttre underhåll		396	339
Summa bundet eget kapital		14 940	14 883
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-873	-993
Årets resultat		75	176
Summa fritt eget kapital		-799	-817
Summa eget kapital		14 141	14 066
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	11 606	11 860
Övriga långfristiga skulder		50	50
Summa långfristiga skulder		11 656	11 910
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		171	88
Leverantörsskulder		73	131
Skatteskulder		76	74
Övriga kortfristiga skulder		14	20
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	148	145
Summa kortfristiga skulder		483	458
Summa eget kapital och skulder		26 280	26 434

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Vallfarten 1 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	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2-5 %
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, bostäder	124	123
Hysesintäkter, lokaler	255	251
Årsavgifter, bostäder	667	667
Övriga intäkter	87	87
Summa	1 133	1 128

Not 2, Fastighetsskötsel	2016	2015
Besiktning och service	19	8
Snöskottning	4	4
Städning och fastighetsskötsel	65	75
Trädgårdsarbete	15	0
Summa	102	86

Not 3, Taxebundna kostnader	2016	2015
Fastighetsel	32	25
Sophämtning	0	4
Uppvärmning	188	182
Vatten	39	35
Summa	260	246

Not 4, Övriga driftskostnader	2016	2015
Bredband	35	35
Fastighetsförsäkringar	58	55
Fastighetsskatt	39	37
Kabel-TV	4	4
Övrigt	152	18
Summa	288	148

Not 5, Övriga externa kostnader	2016	2015
Juridiska kostnader	1	0
Kameral förvaltning	29	28
Revisionsarvoden	15	13
Övriga förvaltningskostnader	17	12
Summa	62	52

Not 6, Personalkostnader	2016	2015
Sociala avgifter	3	3
Styrelsearvoden	9	9
Summa	12	12

Not 7, Räntekostnader och liknande resultatposter	2016	2015
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	221	294
Övriga räntekostnader	1	0
Summa	222	294

Not 8, Byggnad och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	26 281	26 281
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	26 281	26 281
Ingående ackumulerad avskrivning	-773	-663
Årets avskrivning	-110	-110
Utgående ackumulerad avskrivning	-883	-773
Utgående restvärde enligt plan	25 398	25 508
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 415</i>	<i>8 415</i>

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	11 856	11 320
Taxeringsvärde mark	8 073	7 436
Summa	19 929	18 756

Not 9, Maskiner och inventarier	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	32	32
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	32	32
Ingående ackumulerad avskrivning	-22	-19
Avskrivningar	-3	-3
Utgående ackumulerad avskrivning	-25	-22
Utgående restvärde enligt plan	7	10

Not 10, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Bredband	9	9
Fastighetsskötsel	3	0
Förvaltning	7	7
Kabel-TV	1	1
Räntor	0	5
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2	60
Summa	23	82

Not 11, Skulder till kreditinstitut

	Ränteändringsdag	Räntesats 2016-12-31	Skuld 2016-12-31	Skuld 2015-12-31
Stadshypotek	2018-01-30	3,38 %	3 520	3 556
Stadshypotek	2018-10-30	1,69 %	3 569	3 569
Nordea Hypotek	2017-03-30	0,29 %	4 689	
Stadshypotek	2016-03-30			3 624
Stadshypotek	2016-03-30			477
Stadshypotek	2016-01-31			300
Stadshypotek				424
Summa			11 777	11 949

Varav amorteras inom 12 månader 171

Not 12, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Beräknat revisionsarvode	11	11
El	3	2
Förutbetalda avgifter/hyror	95	94
Löner	9	9
Sociala avgifter	3	3
Uppvärmning	27	25
Summa	148	145

Not 13, Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Totalt uttagna pantbrev	12 103	12 103
Summa	12 103	12 103

Underskrifter

Stockholm 22/5-17

Ort och datum

Nora Hemingsson

Nora Hemingsson
Ordförande

Jonas Elamson

Jonas Elamson
Sekreterare

Björn Carlsson

Björn Carlsson
Kassör

Björn Hjulström

Björn Hjulström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017 - 05 - 23

Marie Nordlander

Parameter Revision AB
Marie Nordlander
Auktoriserad revisor