

Årsredovisning 2019

BRF VÄLTEN 2
769609-2852

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Kassaflödesanalys
Noter

Sida

2
5
6
8
9

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

AW SG
JA FF

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 2003-01-29.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Fastigheten ligger i Solna kommun, Stadsdel Råsunda och har beteckningen Välten 2.

Föreningen har 17 bostadsrätter om totalt 800 kvm. Föreningen har sitt säte i Solna.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

Styrelsens sammansättning

Anna Svensson Wennström Ordförande

Sascha Goftari Ledamot

Jonathan Araya Ledamot

Frida Tone Ledamot

Daniel Winström Suppleant

Firmateckning

firman tecknas två i förening av ledamöterna

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under 2019 påbörjat arbete med framtida fönsterbyten som eventuellt kommer att genomföras under 2020. Under 2019 investerade föreningen i en ny torktumlare.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 21 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 24 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	612 708	612 708	596 456	563 952
Resultat efter fin. poster	-78 542	-88 672	-74 003	-12 186
Soliditet, %	77	77	77	77
Kassalikviditet %	671	669	616	657
Yttre fond	475 306	417 106	358 906	300 706
Taxeringsvärde	25 400 000	19 400 000	19 400 000	19 400 000
Bostadsyta, kvm	800	800	800	800
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	705	705	705	705
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 300	7 300	7 300	7 300
Genomsnittlig skuldränta, %	1,60	1,60	1,60	1,60

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	20 470 000	-	-	20 470 000
Fond, yttre underhåll	417 106	-	58 200	475 306
Balanserat resultat	-836 885	-88 672	-58 200	-983 757
Årets resultat	-88 672	88 672	-78 542	-78 542
Eget kapital	19 961 549	0	-78 542	19 883 007

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-983 757
Årets resultat	<u>-78 542</u>
Totalt	<u>-1 062 299</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	76 200
Balanseras i ny räkning	<u>-1 138 499</u>
	<u>-1 062 299</u>

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	612 708	612 708
Rörelseintäkter		-1	420
Summa rörelseintäkter		612 707	613 128
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-328 871	-342 228
Övriga externa kostnader	7	-58 995	-67 666
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-209 538	-198 230
Summa rörelsekostnader		-597 404	-608 124
Rörelseresultat		15 303	5 004
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-93 845	-93 675
Summa finansiella poster		-93 845	-93 675
Resultat efter finansiella poster		-78 542	-88 672
Årets resultat		-78 542	-88 672

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	24 313 030	24 496 906
Maskiner och inventarier	10	167 053	124 862
Summa materiella anläggningstillgångar		24 480 083	24 621 768
Summa anläggningstillgångar		24 480 083	24 621 768
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 130	11 260
Övriga fordringar	11	23 360	858
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	57 987	50 486
Summa kortfristiga fordringar		89 477	62 604
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 367 841	1 324 416
Summa kassa och bank		1 367 841	1 324 416
Summa omsättningstillgångar		1 457 318	1 387 020
Summa tillgångar		25 937 401	26 008 788

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 470 000	20 470 000
Fond för yttre underhåll		475 306	417 106
Summa bundet eget kapital		20 945 306	20 887 106
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-983 757	-836 885
Årets resultat		-78 542	-88 672
Summa fritt eget kapital		-1 062 299	-925 557
Summa eget kapital		19 883 007	19 961 549
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	5 840 000	5 840 000
Summa långfristiga skulder		5 840 000	5 840 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		109 682	59 514
Skatteskulder		23 409	45 084
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	81 303	102 641
Summa kortfristiga skulder		214 394	207 239
Summa eget kapital och skulder		25 937 401	26 008 788

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	1 324 416	1 203 211
Resultat efter finansiella poster	-78 542	-88 672
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	209 538	198 230
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	130 996	109 558
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-26 873	11 664
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	7 154	-16
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	111 277	121 206
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-67 853	0
Kassaflöde från investeringar	-67 853	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	43 424	121 206
Likvida medel vid årets slut	1 367 841	1 324 416

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Välten 2 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	0,89 %
Maskiner och inventarier	5-20 %

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

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Nettoomsättning	2019	2018
Hysesintäkt bredband	48 756	48 756
Årsavgifter, bostäder	563 952	563 952
Summa	612 708	612 708

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	2 848	1 957
Fastighetsskötsel	1 080	0
Städning	15 282	14 940
Trädgårdsarbete	2 016	0
Summa	21 225	16 897
Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	3 432	19 070
Summa	3 432	19 070
Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	39 469	40 049
Sophämtning	14 312	14 011
Uppvärmning	119 649	121 112
Vatten	17 008	17 498
Summa	190 438	192 670
Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	47 116	48 904
Fastighetsförsäkringar	23 117	22 110
Fastighetsskatt	23 409	22 729
Kabel-TV	20 134	19 849
Summa	113 776	113 592
Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Arvode ekonomisk förvaltning	32 484	32 638
Bankkostnader	3 924	2 712
Extradebitering förvaltn.	5 156	229
Förbrukningsmaterial	4 386	0
Konsultkostnader	0	16 250
Postbefordran	99	0
Revisionsarvoden	11 625	11 950
Styr.möte/stämma/städdag	264	0
Övriga externa kostnader	1 058	3 887
Summa	58 995	67 666

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	93 565	93 440
Övriga räntekostnader	280	235
Summa	93 845	93 675

Not 9, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	26 020 000	26 020 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	26 020 000	26 020 000
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 523 094	-1 339 221
Årets avskrivning	-183 876	-183 873
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 706 970	-1 523 094
Utgående restvärde enligt plan	24 313 030	24 496 906
I utgående restvärde ingår mark med	5 360 120	5 360 120

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 000 000	11 800 000
Taxeringsvärde mark	12 400 000	7 600 000
Summa	25 400 000	19 400 000

Not 10, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	164 313	164 313
Inköp	67 853	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	232 166	164 313
Ingående ackumulerad avskrivning	-39 451	-25 094
Avskrivningar	-25 662	-14 357
Utgående ackumulerad avskrivning	-65 113	-39 451
Utgående restvärde enligt plan	167 053	124 862

Not 11, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Fordringar hos leverantör	23 360	0
Skattekonto	0	858
Summa	23 360	858

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	13 764	12 176
Försäkringspremier	26 975	23 306
Förvaltning	8 322	8 121
Kabel-TV	5 158	5 033
Räntor	3 768	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 850
Summa	57 987	50 486

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2020-09-30	1,60 %	5 840 000	5 840 000
Summa			5 840 000	5 840 000

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	11 500	11 500
El	3 464	3 613
Förutbetalda avgifter/hyror	51 059	51 059
Uppvärmning	15 280	16 429
Utgiftsräntor	0	19 467
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	573
Summa	81 303	102 641

Not 15, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	15 720 000	15 720 000
Summa	15 720 000	15 720 000

Not 16, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon påverkan från coronaviruset.

Underskrifter

Solna, 2020 - 05 - 25
Ort och datum



Anna Svensson Wennström
Ordförande



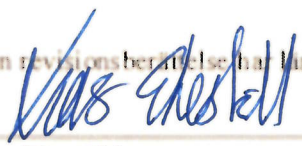
Frida Tone
Ledamot



Jonathan Araya
Ledamot



Sascha Gofari
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____


Lars Ekeshell
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Välten 2
organisationsnummer 769609-2852**

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Välten 2 för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella 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 Bostadsrättsföreningen Välten 2 för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Umeå 2020-05-25



Lars Ekeståhl
Godkänd revisor