

Årsredovisning

för

Brf Välten 3

769604-3277

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Välten 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-05-04.

Föreningens fastighet, Välten 3 bebyggdes 1944 och är belägen i Solna kommun.
På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 14 lägenheter.

Lägenhetsfördelning:

1	st 1 rum och kök
6	st 2 rum och kök
7	st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 745 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-05-19 bestått av:

Ordinarie	Vilhelmina Granfalk	Ordförande
	David Lenac	Kassör
	Jonas Englund	
	Jimmy Olsson	

Suppleanter	Mikael Puskas
-------------	---------------

Valda revisorer vid ordinarie stämma
Ordinarie Britt-Marie Dahl

Suppleant	Johan Karlsson
-----------	----------------

Valberedning	Jan Undén
--------------	-----------

Styrelsen har under året haft 11 (9) st protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Simpleko AB, f d RB Fastighetsägare, en del i Riksbyggen.

Lägenhetsförteckningen hanteras av föreningen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Hus-Skötsel

Stamreoveringar för avlopp och el har utförts 2002.

Tvättstuga har renoverats 2003.

Fasad, balkonger, tak, trappuppgång, fönster renoverades 2004.

Lägenhetsdörrar utbytta till säkerhetsdörrar samt ny ekport 2004.

Inköp av sopskåp 2005.

Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts med den tekniska förvaltaren Hus Skötsel.

Inköp av ny utrustning till tvättstugan i form av tvättmaskin, torkskåp samt torktumlare 2015.

OVK besiktning samt målning av enréplan 2016.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 75 618 kronor, och avser bl a demontering av element, åtgärder vid stopp i avlopp samt byte av träräcken i trappan.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 18 750 kr och avser utförd stamspolning.

Under räkenskapsåret har föreningen drabbats av en vattenskada vilket orsakat en högre kostnad för föreningen under kontot självrisk.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 2 st överlåtelse ägt rum. Styrelsen har även beviljat 4 st andrahandsupplåtelse.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis.

Föreningen tar ut en avgift för andrahandsupplåtelse, till en kostnad av högst 10% av prisbasbeloppet (2021=4 760 kronor).

Föreningen hade vid årets slut 17 (18) medlemmar.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021=1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2021=476 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	457	457	456	439
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-268	-182	-174	-244
Soliditet (%)	94	94	93	93
Kassalikviditet (%)	707	571	724	758
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	80	80	42	42
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	573	492	412	370
Lån per kvm yta	604	604	785	785
Årsavgift bostäder kronor/kvm	611	611	611	589

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 535 845
årets förlust	-267 501
	-1 803 346

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	80 000
i ny räkning överföres	-1 883 346
	-1 803 346

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 687 000	3 014 375	492 900	-1 273 895	-181 948
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			80 000	-80 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-181 948	181 948
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-267 501
Belopp vid årets utgång	6 687 000	3 014 375	572 900	-1 535 843	-267 501
Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.					

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		456 720	456 820
Övriga rörelseintäkter		37 633	2 386
Summa rörelseintäkter		494 353	459 206
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-428 911	-306 924
Övriga externa kostnader	5	-54 718	-50 121
Personalkostnader	6	-26 929	-32 420
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-243 505	-243 505
Summa rörelsekostnader		-754 063	-632 970
Rörelseresultat		-259 710	-173 764
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		73	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 864	-8 184
Summa finansiella poster		-7 791	-8 184
Resultat efter finansiella poster		-267 501	-181 948
Resultat före skatt		-267 501	-181 948
Årets resultat		-267 501	-181 948

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

8 379 255

8 622 760

Summa materiella anläggningstillgångar

8 379 255

8 622 760

Summa anläggningstillgångar

8 379 255

8 622 760

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts- och kundfordringar

5 620

0

Övriga fordringar

8

1 128

675 666

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

18 431

9 919

Summa kortfristiga fordringar

25 179

685 585

Kassa och bank

Kassa och bank

605 610

0

Summa kassa och bank

605 610

0

Summa omsättningstillgångar

630 789

685 585

SUMMA TILLGÅNGAR

9 010 044

9 308 345

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	9 701 375	9 701 375
Yttre reparationsfond	572 900	492 900
Summa bundet eget kapital	10 274 275	10 194 275

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 535 845	-1 273 897
Årets resultat	-267 501	-181 948
Summa fritt eget kapital	-1 803 346	-1 455 845

Summa eget kapital

8 470 929 8 738 430

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	449 943	449 943
Summa långfristiga skulder		449 943	449 943

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		7 557	34 575
Skatteskulder		1 141	803
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	80 474	84 594
Summa kortfristiga skulder		89 172	119 972

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

9 010 044 9 308 345

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNR 2016:10 Årsredovisning för mindre företag K2.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån 200-årig avskrivningsplan och övergått till en 100-årig avskrivningsplan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter övriga	1 200	1 300
Årsavgifter bostäder	455 520	455 520
Inkasso/avhysning	600	0
Övriga ersättningar och intäkter	180	60
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 366	2 326
Avgift andrahandsupplåtelse	34 491	0
	494 357	459 206

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	75 618	9 859
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	18 750	30 625
	94 368	40 484

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	31 750	34 222
Energideklarationer	0	7 025
Yttre skötsel / Snöröjning	9 491	0
Fastighetsel	14 485	16 773
Uppvärmning	118 317	121 208
Vatten	16 422	21 211
Sophämtning	12 416	11 917
Fastighetsförsäkring	14 009	12 764
Självrisk/reparation försäkringsskador	75 129	0
Kabel-TV / Internet	22 520	22 042
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	20 006	19 278
	334 545	266 440

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	13 491	3 091
Förvaltningsarvode	38 200	40 890
Övriga externa tjänster/kostnader	2 828	3 130
Övriga förbrukningsinventarier/material	199	3 010
	54 718	50 121

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	20 500	25 000
Sociala avgifter	6 429	7 420
	26 929	32 420

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	8 208 211	8 208 211
Ingående anskaffningsvärde mark	2 535 108	2 535 108
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 743 319	10 743 319
Ingående avskrivningar	-2 120 559	-1 877 054
Årets avskrivningar	-243 505	-243 505
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 364 064	-2 120 559
Utgående redovisat värde	8 379 255	8 622 760
Taxeringsvärden byggnader	7 600 000	7 600 000
Taxeringsvärden mark	11 400 000	11 400 000
	19 000 000	19 000 000

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	1 128	244
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	0	675 422
	1 128	675 666

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	3 245	4 274
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 186	5 645
	18 431	9 919

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	1,550	Löpande	449 943	449 943
			449 943	449 943

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 449 943 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

Inga

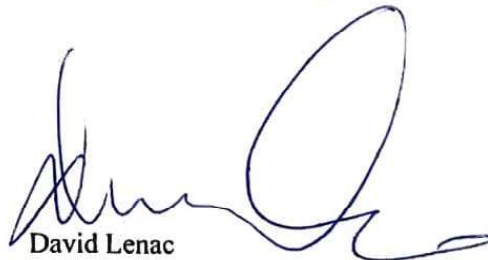
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	20 000	20 000
Upplupna sociala avgifter	6 200	6 000
Upplupna räntekostnader	1 492	1 504
Förskottsbetalda hyror och avgifter	38 060	35 719
Upplupna avtalskostnader	0	2 469
Upplupna uppvärmningskostnader	14 722	15 551
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 350
	80 474	84 593

Solna 2021



Vilhelmina Granfalk



David Lenac

Jimmy Olsson



Min revisionsberättelse har lämnats .



Britt-Marie Dahl
Revisor

Jonas Englund

