

Brf Välten nr 6
Org nr 716416-3755

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

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 2020-06-25 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Jacob Westberg	Ordförande	2021
Linn Spjuth	Ledamot	2021
Jesper Halvarsson	Ledamot	2021
Christina Fensby	Suppleant	2021

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.

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

Stämman beslutade om ett styrelsearvode om ett halvt prisbasbelopp (23 650 kr) att fritt fördelas 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 tre lokaler och en övernattningslägenhet som uthyres.

Under räkenskapsåret har fyra bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Folksam 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

Med anledning av att föreningen upprättar årsredovisningen enligt K3 för första gången har föreningens anskaffningsvärde för byggnad fördelats på väsentliga komponenter. Denna förändring påverkar avskrivningskostnaden, se not 1 och 8.

Föreningen har under året genomfört ett omfattande dräneringsarbete av föreningens fastighet, kostnaderna för detta kommer att aktiveras för avskrivning med start 2021, se not 9

Under året har styrelsen fattat beslut om att ge hyreslokalgästerna hyresreducering för hyran avseende april, maj och juni 2020 till följd av pandemin (Covid-19). Föreningen har sedan erhållit statligt stöd för 25 % av denna hyresreduktion.

Styrelsen har under året med hjälp av extern konsult upprättat en ny underhållsplan för föreningens fastighet, med start år 2020.

Föreningen har i samband med dräneringen har föreningen tagit ned träd med klättrande arborist samt rensat dagvattenledning, se not 4.

Stämman beslutade om ett styrelsearvode om ett halvt prisbasbelopp (23 650 kr) att fritt fördelas inom styrelsen. Styrelsen har beslutat i likhet med föregående år att avsätta sig del av arvudet till förmån för den föreningsvalda internrevisorn, se not 6.

I samband med höstens budgetarbete beslutade styrelsen att lämna avgifterna oförändrade inför 2021

Flerårsöversikt

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	kr	632 322	618 330	622 848	623 976
Resultat efter finansiella poster	kr	4 114	24 024	-250 137	76 735
Soliditet	%	46	50	49	50
Likviditet	%	128	162	131	191
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	659	659	659	659
Låneskuld per totala kvm	kr	6 310	5 911	6 049	6 160
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	152	160	167	170
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	91 882	-303 034	24 024
Justering av insats	22 800				
Reservering till yttre fond			104 100	-104 100	
Ianspråktagande av yttre fond			-2 250	2 250	
Balansering av föregående års resultat				24 024	-24 024
Årets resultat					4 114
Belopp vid årets utgång	4 743 512	0	193 732	-380 860	4 114

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-380 860
Årets resultat	4 114
	-376 746

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	104 100
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-24 255
I ny räkning balanseras	-456 591
	-376 746

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	4 114
Dispositioner	-79 845
Årets resultat efter dispositioner	-75 731

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	273 577
---	---------

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	632 322	618 330
Summa rörelseintäkter		632 322	618 330
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-284 121	-297 169
Periodiskt underhåll	4	-24 255	-2 250
Övriga externa kostnader	5	-65 736	-61 576
Arvoden och personalkostnader	6	-31 121	-30 488
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-183 492	-159 774
Summa rörelsekostnader		-588 725	-551 257
Rörelseresultat		43 597	67 073
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	17 641	13 789
Räntekostnader		-57 124	-56 838
Summa finansiella poster		-39 483	-43 049
Resultat efter finansiella poster		4 114	24 024
Årets resultat		4 114	24 024
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		4 114	24 024
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		24 255	2 250
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-104 100	-104 100
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-75 731	-77 826

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	8 523 657	8 707 149
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	446 250	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>8 969 907</u>	<u>8 707 149</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		1 900	1 900
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 900</u>	<u>1 900</u>
Summa anläggningstillgångar		8 971 807	8 709 049
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		6 847	0
Övriga fordringar	10	7	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 087	10 009
Klientmedel i SHB		871 724	392 703
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>893 665</u>	<u>402 720</u>
Summa omsättningstillgångar		893 665	402 720
Summa tillgångar		9 865 472	9 111 769

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser

4 743 512

4 743 512

Fond för yttre underhåll

193 732

91 882

Summa bundet eget kapital

4 937 244

4 835 394

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-380 860

-303 034

Årets resultat

4 114

24 024

Summa fritt eget kapital

-376 746

-279 010

Summa eget kapital

4 560 498

4 556 384

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

0

4 306 936

Summa långfristiga skulder

0

4 306 936

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

4 706 936

102 892

Leverantörsskulder

472 265

21 576

Skatteskulder

3 325

2 493

Övriga skulder

13

4 682

4 682

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

117 766

116 806

Summa kortfristiga skulder

5 304 974

248 449

Summa eget kapital och skulder

9 865 472

9 111 769

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Fr.o.m. räkenskapsåret 2019 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2) Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen klassas som ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer med de uppgifter som presenterades i föregående årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 35 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,22 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Uppllysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter bostäder	433 728	433 728
Hyror lokaler	141 984	131 321
Övriga hyresintäkter	62 016	60 804
Övriga intäkter (hyresstöd)	5 406	2
Återförda reserveringar	0	19 200
Brutto	643 134	645 055
Hyresförluster vakanser lokaler	0	-26 725
Övriga hyresnedsättningar*	-10 812	0
Summa nettoomsättning	632 322	618 330

*Avser hyresreducering samt hyresstöd för utsatta branscher, april-juni 2020, till följd av den pågående Coronapandemin.

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Fastighetsskötsel	31 162	40 239
Reparationer, löpande underhåll	10 824	12 399
Elavgifter	20 144	23 397
Uppvärmning	113 699	119 622
Vatten och avlopp	17 516	18 402
Renhållning	10 760	10 759
Försäkringar	18 392	16 621
Kabel-TV / Internet	22 166	16 706
Övriga fastighetskostnader	2 923	3 322
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	36 534	35 702
Summa driftskostnader	284 121	297 169

Not 4 Periodiskt underhåll

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
OVK besiktning	0	2 250
Nedtagning av träd med klättrande arborist	18 425	0
Rensning av dagvattenledning	5 830	0
Summa periodiskt underhåll	24 255	2 250

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Kommunikation	680	0
Föreningsmöten	0	700
Ekonomisk och administrativ förvaltning	40 446	40 465
Övriga förvaltningskostnader	1 510	2 481
Konsultarvoden	22 500	8 750
Medlems- och föreningsavgifter	600	9 180
Summa övriga externa kostnader	65 736	61 576

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Arvode styrelse*	18 941	19 366
Arvode övrigt (internrevisor)*	4 740	3 833
Sociala kostnader	7 440	7 289
Summa arvoden, personalkostnader	31 121	30 488

*Föreningsstämman beslutade för åren 2019 och 2020 om ett styrelsearvode om ett halvt prisbasbelopp för respektive år exklusive sociala avgifter, med andra ord 23 250 kr (2019) respektive 23 650 kr (2020). Till följd av periodisering så avser 51 kr av arvudet uttaget 2020 året 2019. Styrelsen har båda åren av sagt sig en del av arvudet till förmån för internrevisorn.

Not 7 Finansiella intäkter

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Räntetäkt klientmedel i SHB	1 484	463
Övriga räntetätkter	7	26
Utdelning MBF	16 150	13 300
Summa finansiella intätkter	17 641	13 789

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 274 099	8 274 099
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 274 099	8 274 099
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 359 140	-2 199 366
Årets avskrivningar	-183 492	-159 774
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 542 632	-2 359 140
Utgående planenligt värde	<u>5 731 467</u>	<u>5 914 959</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 792 190	2 792 190
Utgående planenligt värde	2 792 190	2 792 190
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>8 523 657</u>	<u>8 707 149</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 986 000	7 986 000
Taxeringsvärde mark	10 581 000	10 581 000
	<u>18 567 000</u>	<u>18 567 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	17 200 000	17 200 000
Lokaler	1 367 000	1 367 000
	<u>18 567 000</u>	<u>18 567 000</u>

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
- Inköp (dränering)	365 000	0
- Inköp (inventarie, elpump till draneringsystemet)	81 250	0
Utgående anskaffningsvärden	<u>446 250</u>	<u>0</u>
Redovisat värde	<u>446 250</u>	<u>0</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Skattekontot	7	8
	—	—
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>7</u>	<u>8</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,14	2021-12-01	811 710
Stadshypotek	1,30	2021-03-30	656 767
Stadshypotek	1,21	*2021-03-01	2 838 459
Stadshypotek	1,21	*2021-01-04	400 000

*Lånet löper med rörlig ränta om 90 dagar

Summa skulder till kreditinstitut	4 706 936
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår	-102 892
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår	-4 604 044
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	0
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om	4 192 476

Not 12 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	6 200 000	6 200 000
Summa ställda säkerheter	<u>6 200 000</u>	<u>6 200 000</u>

Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser

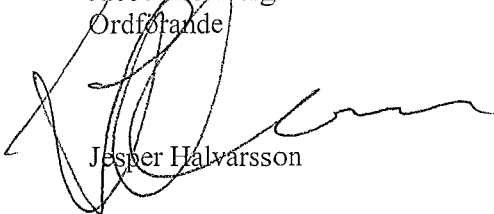
Inga eventualförpliktelser finns.

Not 13 Övriga skulder

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	4 682	4 682
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>4 682</u>	<u>4 682</u>

Solna 2021-04-13


Jacob Westberg
Ordförande


Jesper Halvarsson


Linn Spjuth

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-22.


Tim Ljungberg
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Org.nr 716416-3755

Jag har i egenskap av lekmannarevisor/internrevisor granskat verksamheten i Bostadsrättsföreningen Brf Välten nr 6 för år 2020.

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 2020 och dess finansiella resultat för år 2020. 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 5 april 2021



Tim Ljungberg

Revisor