

Org Nr: 757200-9723

Styrelsen för Brf Välten i Göteborg

Org.nr: 757200-9723

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Välten i Göteborg

VERKSAMHET

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen Välten är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheten/fastigheterna 3:19, 3:20, 3:21, 3:22 i Brämaregården. Det finns i denna fastighet sammanlagt 52 st lägenheter.

Totala lägenhetsytan är 2905 kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Övre Hallegatan 2A, 2B, 2C, 4A, 4B
Rambergsvägen 3A, 3B, 5A, 5B, 5C

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar

Föreningens 52 st bostäder fördelar sig enligt följande:

26 st 1 r o k
8 st 2 r o k
12 st 3 r o k
5 st 4 r o k
1 st 5 r o k

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under räkenskapsåret har ingen justering av årsavgifterna (drift) skett och har uppgått till i genomsnitt 599 kr/m².

Efter räkenskapsårets slut har årsavgifterna lämnats oförändrade.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts:
En av tvättmaskinerna i tvättstugan i 3A har bytts ut.

Under året har följande reparationer gjorts:
Det har under året skett vissa mindre reparationer såsom av tvättmaskiner och ett utbyte av en kran i en av tvättstugorna. AK

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Föreningen kommer under våren 2015 genomföra en dränering längs utsidan av huset för att motverka den fukt som idag finns i källarna. Planen är att under hösten 2015 eller våren 2016 ska även insidan dräneras. Dessa åtgärder bör medföra att fukten i källarna minskar och att vi därefter kan förbättra utseendet i våra tvättstugor.

I samband med dräneringen av innergården kan det finnas möjlighet att även göra andra förändringar av gården, eventuellt kan en borttagning av den stora granen vara aktuellt.

Styrelsen har funderat över möjligheten att göra om föreningslokalen till en övernattningslägenhet. En förändring som dock kräver ett stämmobeslut.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30/6 2014. I stämman deltog 18 medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls den 30/9 2014. Ärenden på extrastämman var staketet mellan vår del av gården och den del som tillhör Poseidon.

Föreningen hade vid årets slut 76 medlemmar.

Under året har 10 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit.

Robin Kjellqvist (t.o.m. 141025)	ordförande
Emma Flogren	sekreterare/ordförande
Sandra Svensson	kassör
Olov Berglund	ledamot
Katarzyna (Kasia) Jezierska	ledamot
Richard Fredriksson	suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Sandra Svensson, Olov Berglund och Emma Flogren

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit två styrelsemedlemmar i förening.

Revisorer har varit Rebecka Wintell med Richard Fredriksson som suppleant valda av föreningen samt en extern revisor från BoRevision AB.

Valberedning har varit Victor Lund och Øivind Systad valda av stämman.

AK

FLERÅRSÖVERSIKT

tkr	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	2 791	2 784	2 706	2 282	2 335
Resultat efter finansiella poster	485	262	-639	-266	92
Balansomslutning	18 945	18 494	18 351	15 903	8 265
Årsavgiftsnivå (drift) för bostäder, kr per kvm*	599	661	824	751	751
Underhållsfond	183	23	83	306	205
Soliditet i %	21	19	6	11	24

* Under 2013 införs differentierade andelstal i föreningen. En tidigare årsavgift för bostadsrätterna som inkluderade både drift och kapital delas upp på två. Fr.o.m. 2014 redovisas i ovan flerårsöversikt endast årsavgiften för drift.

RESULTATDISPOSITION

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-760 527
Årets resultat	<u>485 433</u>
	-275 094

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-52 714
Avsättning till underhållsfond	375 000
Balanserat resultat*	<u>-597 380</u>
	-275 094

* Av det balanserade resultatet utgör balanserat resultat kapital

312 301 FK

Brf Välten i Göteborg

		2014-01-01	2013-01-01
		2014-12-31	2013-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 790 684	2 784 492
Summa rörelseintäkter		2 790 684	2 784 492
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 407 309	-1 465 621
Underhållskostnader	Not 3	-52 714	-140 339
Övriga externa kostnader	Not 4	-75 634	-82 850
Personalkostnader	Not 5	-73 125	-80 591
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-320 034	-371 738
Summa rörelsekostnader		-1 928 816	-2 141 138
Rörelseresultat		861 868	643 354
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	10 429	10 337
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-386 863	-391 688
Summa finansiella poster		-376 435	-381 352
Årets resultat		485 433	262 002

AK

Brf Välten i Göteborg**Balansräkning** **2014-12-31** **2013-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10	16 630 903	17 052 450
	16 630 903	17 052 450

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11	49 574	49 574
	49 574	49 574

Summa anläggningstillgångar

	16 680 477	17 102 024
--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

	2 298	1 188
--	-------	-------

Övriga fordringar

Not 12	2 105 148	1 238 885
--------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13	156 914	151 617
	2 264 360	1 391 690

Summa omsättningstillgångar

	2 264 360	1 391 690
--	------------------	------------------

Summa tillgångar

	18 944 837	18 493 714 <small>RK</small>
--	-------------------	-------------------------------------

Brf Välten i Göteborg

Balansräkning

2014-12-31 2013-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 14

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

4 097 374 4 097 374

Fond för yttre underhåll

183 012 23 351

4 280 386 4 120 725

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-760 527 -862 869

Årets resultat

485 433 262 002

-275 094 -600 866

Summa eget kapital

4 005 292 3 519 859

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15 14 136 119 14 272 119

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16 156 000 156 000

Leverantörsskulder

159 292 170 260

Övriga skulder

Not 17 0 28 560

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18 488 134 346 916

803 426 701 736

Summa skulder

14 939 545 14 973 855

Summa Eget kapital och skulder

18 944 837 18 493 714

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar

Panter fastighetslån

17 239 500 17 239 500

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

PK

Brf Välten i Göteborg

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Nytt regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen BFNR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Då företaget tillämpar det allmänna rådet BFNR 2009:1 för första gången kan detta innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 60 år.

Byggnaden har tidigare avskrivits enligt en rak plan på 50 år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 0 kr.

Differentierade andelstal

2013 gavs medlemmar möjlighet att genomföra ett kapitaltillskott.

Varje bostadsrätt har sedan dess två andelstal, fördelat på andelstal drift och andelstal kapital.

Andelstal drift - fastställs som underlag för beräkning av i årsavgiften ingående övriga kostnader och avsättning till fonder.

Andelstal kapital - fastställs som underlag för beräkning av i årsavgiften ingående kapitaldel. Med kapitaldel avses räntekostnader och amorteringar vilka belöper på de lån som tagits upp av föreningen.

Andelstal kapital kan över tiden förändras för bostadsrättshavarna om föreningsstämman beslutar om frivilligt kapitaltillskott.

Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

PK

Brf Välten i Göteborg

		2014-01-01	2013-01-01
Noter		2014-12-31	2013-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter drift	1 741 500	1 921 116
	Årsavgifter kapital	744 384	558 288
	Kabeltv-intäkter	156 000	154 500
	Elintäkter	148 800	149 400
	Ovriga intäkter	0	1 188
		2 790 684	2 784 492
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	235 183	232 955
	Reparationer	79 220	42 908
	El	202 521	242 212
	Uppvärmning	302 795	375 768
	Vatten	73 133	64 967
	Sophämtning	53 748	56 263
	Ovriga avgifter	93 085	121 228
	Förvaltningsarvoden	94 892	95 058
	Ovriga driftskostnader	272 732	234 262
		1 407 309	1 465 621
Not 3	Underhållskostnader		
	Byggnad invändigt	1 619	0
	VVS	5 380	140 339
	Markytor	1 340	0
	Utrustning	44 375	0
		52 714	140 339
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	63 227	62 870
	Medlemsavgifter	0	9 581
	Ovriga externa kostnader	12 407	10 399
		75 634	82 850
Not 5	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	41 500	44 000
	Sammanträdesersättningar	13 800	18 000
	Sociala kostnader	17 375	18 141
		72 675	80 141
Not 6	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	320 034	371 738
		320 034	371 738
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	2 370	2 052
	Ränteintäkter skattekonto	735	941
	Ovriga ränteintäkter	7 324	7 344
		10 429	10 337
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	386 183	391 188
	Räntekostnader kortfristiga skulder	180	0
	Ovriga finansiella kostnader	500	500
		386 863	391 688
Not 9	Årets resultat		
	Redovisat resultat	485 433	262 002
	Förslag till avsättning underhållsfond	-375 000	-300 000
	Förslag till disposition underhållsfond	52 714	140 339
	Resultat efter underhållspåverkan	163 147	102 341
	Varav hänförligt till andel kapital		
	Årsavgift kapital	744 384	558 288
	Räntekostnader	-386 183	-391 188
	Amorteringar	-136 000	-76 000
	Övriga finansiella kostnader	-500	-500
	Överskott (+), underskott (-)	221 701	90 600
	Akkumulerat överskott (+) / underskott (-)	312 301	90 600

Brf Välten i Göteborg

Noter	2014-12-31	2013-12-31			
Not 10 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde	17 637 647	18 586 868			
Omklassificering till mark	0	-949 221			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 637 647	17 637 647			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 635 931	-1 264 193			
Årets avskrivningar	-320 034	-371 738			
Utgående avskrivningar	-1 955 965	-1 635 931			
Bokfört värde byggnader	15 681 682	16 001 716			
Markanläggningar					
Omklassificering från byggnader	0	949 221			
Bokfört värde mark	949 221	949 221			
Bokfört värde byggnader och mark	16 630 903	16 950 937			
Taxeringsvärde för Brämaregården 3:19, 3:20, 3:21, 3:22					
Byggnad - bostäder	18 383 000	18 383 000			
Byggnad - lokaler	116 000	116 000			
	18 499 000	18 499 000			
Mark - bostäder	9 394 000	9 394 000			
	9 394 000	9 394 000			
Taxeringsvärde totalt	27 893 000	27 893 000			
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Aktier i Swedbank (markn.värde 20141231 = 139 783 kr)	49 574	49 574			
Not 12 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 964 120	1 070 881			
Skattefordringar	71 380	71 737			
Skattekonto	64 438	92 263			
Övrigt	5 210	4 004			
	2 105 148	1 238 885			
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	156 914	151 617			
	156 914	151 617			
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Kapitaltillskott	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 948 624	2 148 750	23 351	-862 869	262 002
Vinstdisp enl. stämmobeslut			159 661	102 341	-262 002
Årets resultat					485 433
Belopp vid årets slut	1 948 624	2 148 750	183 012	-760 527	485 433
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788515126	1,22%	2015-12-08	2 498 664	28 000
Nordea	39788541976	1,21%	2015-12-16	2 850 000	30 000
Nordea	39788611443	2,73%	2017-01-18	8 791 250	80 000
Swedbank Hypotek	2651363133	5,35%	2018-12-21	152 205	18 000
				14 292 119	156 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					14 136 119
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					13 512 119
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	156 000				156 000

Brf Välten i Göteborg

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	0	28 560
	0	28 560
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	50 494	52 539
Övriga upplupna kostnader	200 646	103 361
Förutbetalda hyror och avgifter	236 994	191 016
	488 134	346 916

Göteborg 1/6 2015


Emma Flogren



Katarzyna Jezierska



Olov Berglund



Sandra Svensson

Vår revisionsberättelse har 15-06-01 avgivits beträffande denna årsredovisning

Rebecca Wintell
Av föreningen vald revisor

Arthur Kozak
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Välten i Göteborg, org.nr. 757200-9723

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Välten i Göteborg för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsd. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Välten i Göteborg för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 1 / 6 2015

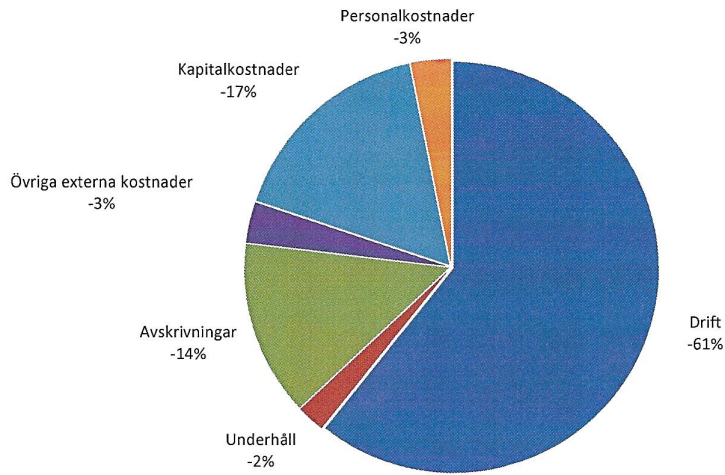


Rebecca Wintell
Av föreningen vald
revisor



Arthur Kozak
BoRevision AB
revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

