

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Valvet i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2009 och 2030.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-04-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-11-14 och nuvarande stadgar registrerades 2009-04-20 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Carl Stefan Hans Friman	Ledamot	
Mandus Andreas Frykman	Ledamot	
Katrin Sunjeewa Hüber	Ledamot	Sekreterare
Lars Svante Jacobsen	Ledamot	
Patrik Lennart Kaneteg	Ledamot	Ordförande
Jan Henrik Kowalski	Ledamot	Kassör
Emily Rui Yang	Ledamot	

Marcus Christopher Wahlström	Suppleant
Anders Tobias Dong-Woon Wetterberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Carl Stefan Hans Friman, Mandus Andreas Frykman, Katrin Sunjeewa Hüber, Lars Svante Jacobsen, Patrik Lennart Kaneteg, Jan Henrik Kowalski, Marcus Christopher Wahlström, Anders Tobias Dong-Woon Wetterberg och Emily Rui Yang.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Engzell

Ordinarie Extern

Engzells Revisionsbyrå AB

Valberedning

Hannes Häggblom

Björn Rosengren

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Skålen 25	2008	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

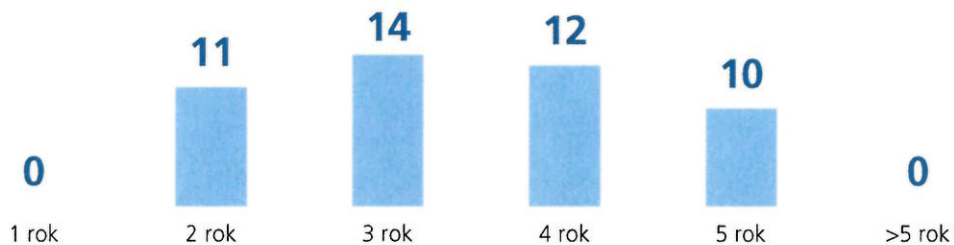
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 765 m², varav 4 024 m² utgör lägenhetsyta och 741 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 47 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Stiftelsen Birkagårdens Förskola	741 m ²	2019-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av värmeundercentral	2016	Installerad och klar 2016
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning Fönster och Altanpartier/dörrar	2017-2018	
Målning källare	2017-2018	Sopsugsrum, Undercentral, Elrum, Cykelrum, Fastighetsförråd, Städtrum, Källargångar
Hissar	2017-2018	Beroende på vindsprojektet
Utbyte av maskinpark i tvättstuga	2017-2018	Grövtvättmaskin, torktumlare, centrifug, mangel
Byte av radiatorventiler	2018	
Byte av stamreglerventiler	2018	
OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll)	2018	Lägenheter

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fiberoptisk förbindelse, fastighetsanslutning	Stokab AB
Ekonomisk och administrativ förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning, fastighetskötsel	Valvet Förvaltning AB
Städning	Svenska Städgruppen AB
Hisservice	I.T.K. AB
Kabel-TV Distribution och service	Com Hem AB
Elavtal	Vattenfall
Fjärrvärme	Fortum Värme
Parkeringsövervakning	Q-Park AB
Täkscottning	Mareto Bygg AB
Sopsug Serviceavtal	Envac Scandinavia AB
Tvättstuga Serviceavtal	Söderkyl AB
Kravhantering årsavgifter	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fibernät	Bredbandsbolaget
Finansiella tjänster och lån	Handelsbanken
Trädgårdsskötsel	Sköna trädgårdar

A

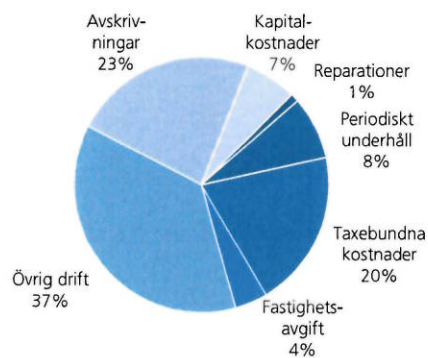
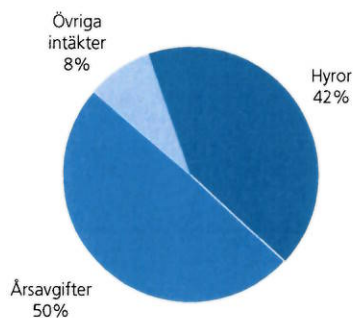
B3

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 446 799	4 253 784
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 858 888	3 908 243
Finansiella intäkter	70	6 375
Minskning kortfristiga fordringar	190 788	0
Medlemsinsatser	5 700 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	181 387	184 251
	9 931 133	4 098 869
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 758 174	2 980 970
Finansiella kostnader	352 852	367 139
Ökning av materiella anläggningstillgångar	102 750	377 124
Ökning av kortfristiga fordringar	0	155 622
Minskning av långfristiga skulder	0	25 000
	4 213 776	3 905 855
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	10 164 156	4 446 799
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	5 717 358	193 014

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

M

Q
F

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vindsprojektet fick ett preliminärt avslag av kommunen i november för den ansökan som skickades in till Stadsbyggnadskontoret i augusti. Styrelsen arbetar vidare med föreningens partner Perfecta för att se om det går att justera för att få igenom ansökan. Föreningen har haft utgifter om drygt 500 000 kr för vindsprojektet.

Hissupphandlingen utfördes och ITK valdes att leverera modernisering av hissarna i båda husen. Moderniseringen kommer att samordnas med vindsprojektet.

Sista hyresrätten (i 76:an) såldes av föreningen. Det gav ett kapitaltillskott till föreningen om cirka 5,2 miljoner kronor.

Twisten med Stockholms Stad angående ersättning för återställningen av en tidigare hyresrätt i 76an avgjordes i tingsrätten i november. Domen medförde att föreningen får en ersättning om 59 000 kronor av Stockholm Stad plus ränta (sammanlagt 71 703 kr). För föreningen tillkommer det en del juridiska kostnader som delvis täcks av föreningens försäkring.

Föreningen har tecknat ett nytt avtal för snöskottning på tak vilket tidigare saknades.

Under hösten 2016 bytte föreningen ut undervärmececentral då den var trasig. Med detta har föreningen fått bort de höga returvärmekostnaderna.

Särskild arvodering om sammanlagt 39 426 kronor inklusive sociala avgifter betalades ut under året till två stycken styrelseledamöter som verkat som vindsprojektets projektledare.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 47 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 77 st

Tillkommande medlemmar: 6 st

Avgående medlemmar: 3 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 80 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	484	481	481	464
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 982	2 071	2 017	1 896
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 652	4 652	4 658	5 570
Elkostnad/m ² totalyta	34	32	32	39
Värmekostnad/m ² totalyta	154	131	92	118
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	18	17	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	74	77	128	157
Soliditet (%)	85	85	85	83
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 506	-686	-566	-190
Nettoomsättning (tkr)	3 847	3 860	3 872	3 563

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 024 m² bostäder och 741 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	110 632 500	2 145 000	0	108 487 500
Upplåtelseavgifter	8 903 777	3 555 000	0	5 348 777
Fond för yttre underhåll	827 276	206 100	-124 118	745 294
S:a bundet eget kapital	120 363 553	5 906 100	-124 118	114 581 571
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 970 639	-206 100	-562 216	-2 202 323
Årets resultat	-1 505 773	-1 505 773	686 334	-686 334
S:a ansamlad förlust	-4 476 412	-1 711 873	124 118	-2 888 657
S:a eget kapital	115 887 141	4 194 227	0	111 692 914

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 505 773
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 764 539
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-206 100
summa balanserat resultat	-4 476 412

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats att i ny räkning överförs	429 130
	-4 047 282

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

B

Handwritten signature

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 846 803	3 859 541
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 085	48 702
Summa rörelseintäkter		3 858 888	3 908 243
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 824 255	-2 630 627
Övriga externa kostnader	Not 5	-838 487	-297 475
Personalkostnader	Not 6	-95 432	-52 868
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 253 706	-1 252 843
Summa rörelsekostnader		-5 011 879	-4 233 813
RÖRELSERESULTAT		-1 152 991	-325 570
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		70	6 375
Räntekostnader och liknande resultatposter		-352 852	-367 139
Summa finansiella poster		-352 782	-360 764
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 505 773	-686 334
ÅRETS RESULTAT		-1 505 773	-686 334

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	125 327 738	126 478 693
Pågående byggnation	Not 9	205 249	205 249
Summa materiella anläggningstillgångar		125 532 987	126 683 942
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		125 532 987	126 683 942
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	9 186 577	3 660 008
Summa kortfristiga fordringar		9 186 577	3 660 008
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 187 399	1 187 399
Summa kassa och bank		1 187 399	1 187 399
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 373 976	4 847 407
SUMMA TILLGÅNGAR		135 906 963	131 531 349

B

Ph
+

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	119 536 277	113 836 277
Fond för yttre underhåll	Not 11 827 276	745 294
Summa bundet eget kapital	120 363 553	114 581 571
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 970 639	-2 202 323
Årets resultat	-1 505 773	-686 334
Summa fritt eget kapital	-4 476 412	-2 888 657
SUMMA EGET KAPITAL	115 887 141	111 692 914
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 18 355 000	18 355 000
Summa långfristiga skulder	18 355 000	18 355 000
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	475 977	357 065
Skatteskulder	423 531	398 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 765 315	727 670
Summa kortfristiga skulder	1 664 822	1 483 435
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	135 906 963	131 531 349

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Tvättstuga	5 år	5 år
Tak	10 år	10 år
Staket	30 år	30 år
Gård	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 910 962	1 896 621
Hyror bostäder	23 938	96 124
Hyror lokaler	1 599 708	1 599 708
Bredbandsintäkter	90 750	90 750
Vatten-/värmeintäkter	221 564	221 564
Fakturerade kostnader	0	-45 108
Öresutjämning	-119	-118
	3 846 803	3 859 541

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	0	48 342
Återbäring försäkringsbolag	5 400	0
Övriga intäkter	6 685	360
	12 085	48 702

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	16 722	18 905
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	100 888	47 893
	Snöröjning/sandning	70 932	33 244
	Städning entreprenad	41 378	49 320
	Hissbesiktning	3 731	5 638
	Gemensamma utrymmen	1 559	30 240
	Garage	563	185
	Gård	2 989	16 691
	Serviceavtal	16 925	25 974
	Förbrukningsmateriel	591	4 481
	Fordon	898	0
		257 176	232 570
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	25 955
	Brf Lägenheter	0	4 463
	Förskola	0	925
	Tvättstuga	0	2 419
	Sophantering/återvinning	3 440	12 337
	Lås	0	11 042
	VVS	31 185	58 069
	Ventilation	0	15 473
	Elinstallationer	0	887
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	14 786
	Hiss	16 660	132 851
	Huskropp utvändigt	0	3 975
	Tak	0	-650
	Mark/gård/utemiljö	3 750	0
	Skador/klotter/skadegörelse	3 973	0
	Vattenskada	0	148 261
		59 008	430 793
	Periodiskt underhåll		
	Sophantering/återvinning	0	75 210
	Värmeanläggning	239 750	0
	Mark/gård/utemiljö	189 380	48 909
		429 130	124 118
	Taxebundna kostnader		
	El	162 076	153 039
	Värme	734 751	623 598
	Vatten	96 213	85 690
	Sophämtning/renhållning	63 812	60 624
	Grovsopor	12 802	12 054
		1 069 654	935 005
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	68 604	65 965
	Tomträttsavgäld	594 575	519 800
	Kabel-TV	11 476	11 405
	Bredband	111 036	111 036
		785 691	708 206
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	223 596	199 935
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 824 255	2 630 627

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	613	2 875
	Medlemsinformation	0	713
	Tele- och datakommunikation	18 725	5 881
	Juridiska åtgärder	164 844	0
	Inkassering avgift/hyra	4 250	1 450
	Revisionsarvode extern revisor	13 750	13 750
	Föreningskostnader	7 500	19 460
	Styrelseomkostnader	0	2 074
	Fritids- och trivselkostnader	577	0
	Förvaltningsarvode	56 567	92 082
	Förvaltningsarvoden övriga	56 430	69 315
	Administration	6 378	5 687
	Korttidsinventarier	0	9 410
	Konsultarvode	503 563	69 488
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 290	5 290
		838 487	297 475

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	73 458	40 959
	Kostnadsersättningar	0	520
	Sociala kostnader	21 974	11 389
		95 432	52 868

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	1 107 870	1 107 870
	Förbättringar	96 709	96 709
	Markanläggning	49 127	48 264
		1 253 706	1 252 843

Not 8	BYGGNADER	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	130 417 748	130 107 248
	Nyanskaffningar	102 750	310 500
	Utgående anskaffningsvärde	130 520 498	130 417 748
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-3 939 055	-2 686 212
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 253 706	-1 252 843
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 192 760	-3 939 055
	Planenligt restvärde vid årets slut	125 327 738	126 478 693
Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	57 400 000	50 000 000
	Taxeringsvärde mark	80 000 000	58 400 000
		137 400 000	108 400 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	120 000 000	94 000 000
	Lokaler	17 400 000	14 400 000
		137 400 000	108 400 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2016-12-31	2015-12-31
	Pågående nybyggnation	68 735	68 735
	Pågående om- och tillbyggnad	136 514	136 514
		205 249	205 249

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Kundfordringar	6 685	0
	Skattekonto	202 454	399 927
	Klientmedel hos SBC	7 066 602	1 349 436
	Placeringskonto hos SBC	1 910 155	1 909 964
	Fordringar	681	681
		9 186 577	3 660 008

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	745 294	788 187
	Reservering enligt stadgar	206 100	162 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-124 118	-205 493
	Vid årets slut	827 276	745 294

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	
Handelsbanken	2,950 %	7 000 000	7 000 000	2018-01-30
Handelsbanken	1,250 %	1 000 000	1 000 000	2017-02-02
Handelsbanken	1,250 %	380 000	380 000	2017-02-02
Handelsbanken	1,450 %	9 975 000	9 975 000	2017-03-01
Summa skulder till kreditinstitut		18 355 000	18 355 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		18 355 000	18 355 000	

Om 2 år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 000 000 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	39 000 000	39 000 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har upptäckt ett vattenläckage från taket och in i en av lägenheterna på plan 7 i 74an. Skadorna kommer att repareras omgående och ett inventeringsarbete har påbörjats för att finna orsaken till skadan.

Hissrenovering påbörjas under året.

Vindsprojekt fortsätter.

Fönsterrenovering kommer att initieras under året.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	76 000	49 000
	Sociala avgifter	23 405	15 400
	Ränta	48 847	55 213
	Förutbetalda avgifter och hyror	617 063	608 057
		765 315	727 670

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 1/6 2017



Carl Stefan Hans Friman
Ledamot



Mandus Andreas Frykman
Ledamot



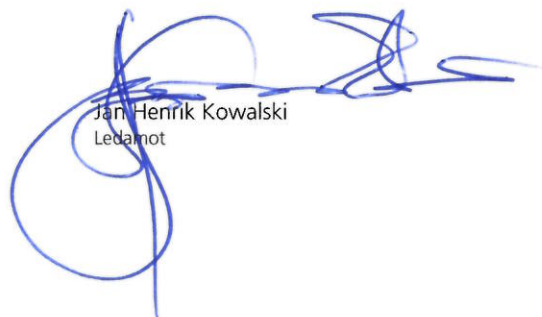
Katrin Sunjeewa Hüber
Ledamot



Lars Svante Jacobsen
Ledamot



Patrik Lennart Kaneteg
Ledamot



Jan Henrik Kowalski
Ledamot



Emily Rui Yang
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/6 2017



Per Engzell
Extern revisor
Auktorsbrev

