

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Valvet i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

---

### 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 Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2010 och 2029.
- 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

Sven Erik Thübeck Åberg	Ordförande
Jan Henrik Kowalski	Vice ordförande
Mandus Andreas Frykman	Ledamot
Lars Svante Jacobsen	Ledamot
Rosita Inga Elisabet Lindskog	Ledamot
Emily Rui Yang	Ledamot
Marcus Christopher Wahlström	Suppleant
Anders Tobias Dong-Woon Wetterberg	Suppleant
Robert Rainer Wuolle	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Per Engzell

Ordinarie Extern  
Suppleant Extern

Engzells Revisionsbyrå AB  
Engzells Revisionsbyrå AB

*Per Engzell*

### Valberedning

Hannes Häggblom  
Björn Rosengren

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-21.

Extra föreningsstämma hölls 2015-09-02. Extra stämma med anledning av att bygga om vindarna till lägenheter .

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skålen 25	2008	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

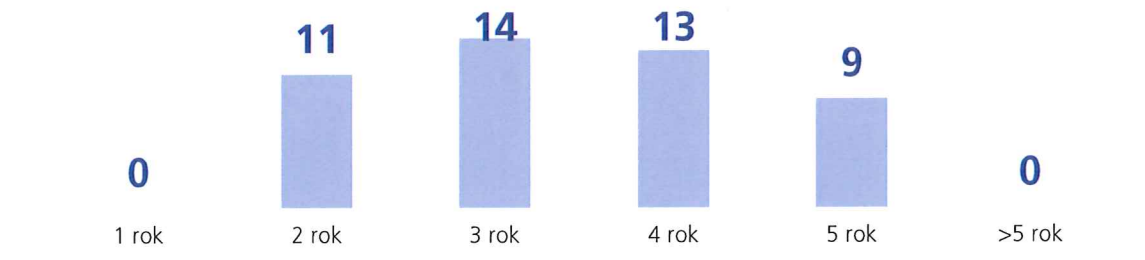
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 765 m<sup>2</sup>, varav 4 024 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 741 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



19 seth

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Birkagårdens Förskola	741 m <sup>2</sup>	2013-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2029. Underhållsplanen uppdaterades löpande.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Reparerat hissen i 76:an	2014 - 2015	
Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll)	2015	Lägenheter
Målning Fönster och Altanpartier/dörrar	2015	
Målning källare	2015-2016	Sopsugsrum, Undercentral, Elrum, Cykelrum, Fastighetsförråd, Städtrum, Källargångar
Utbyte av maskinpark i tvättstuga	2015-2016	Grovtvättmaskin, torktumlare, centrifug, mangel
Byte av stamreglerventiler	2016	
Byte av radiatorventiler	2016	
Byte av värmeundercentral	2016	
Hissar	2016-2017	

#### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fiberoptisk förbindelse, fastighetsanslutning	Stokab AB
Ekonomisk och administrativ förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel	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
Takskottning	Mareto Bygg AB
Sopsug Serviceavtal	Envac Scandinavia AB
Tvättstuga Serviceavtal	Söderkyl AB
Kravhantering årsavgifter	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fibernät	Bredbands Bolaget
Finansiella tjänster och lån	Handelsbanken
Trädgårdsskötsel	Sköna trädgårdar

*13* *sett*

### Föreningens ekonomi

Föreningens lån uppgår nu till 18 355 000 kr. Snitträntan är 20151231 är 1,80 % och fördelas enligt följande:

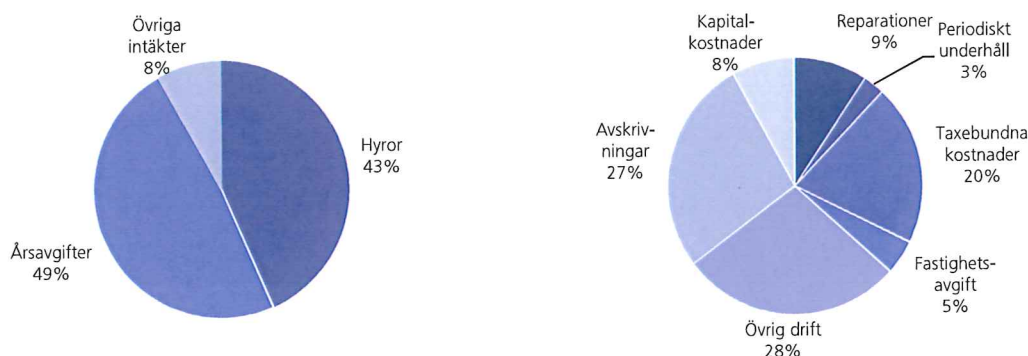
Belopp	Bindningstid	Ränta
9 975 000 kr	1år	1,09%
7 000 000 kr	5år	2,95%
1 000 000 kr	3 mån	1,15%
380 000 kr	3 mån	1,15%

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 253 784</b>	<b>8 562 884</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 908 243	3 911 971
Finansiella intäkter	6 375	44 112
Minskning kortfristiga fordringar	0	84 895
Ökning av kortfristiga skulder	184 251	0
	<b>4 098 869</b>	<b>4 040 978</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 980 970	2 707 914
Finansiella kostnader	367 139	609 871
Ökning av materiella anläggningstillgångar	377 124	1 303 085
Ökning av kortfristiga fordringar	155 622	0
Minskning av långfristiga skulder	25 000	3 600 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	129 208
	<b>3 905 855</b>	<b>8 350 078</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 446 799</b>	<b>4 253 784</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>193 014</b>	<b>-4 309 100</b>

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

*→ beta*

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 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.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Händelser under året

Under året har vi upphandlat följande avtal och leverantörer:

Tekniskförvaltning och fastighetsskötsel	- Valvet förvaltning AB (nya)
Städning	- Svenska städgruppen AB (samma som förut)
Trädgårdsskötsel och nyplantering	- Sköna Trädgårdar
Ekonomisk förvaltning	- Sveriges bostadsrättscentrum

Vidare har vindprojektet startat med där byggprojektledare från Perfecta har upphandlats. Perfecta har i sin tur anlitat Jordens arkitekter som ritat åt oss. Emily Yung och Sven Erik Thübeck Åberg är styrelsens kontaktpersoner i detta projekt.

Tvisten fortgår med Stockholms Stad angående ersättning för återställningen efter deras uthyrning från lägenheterna i 76:an. De vill i dagsläget enbart ersätta med 10 000 kronor och föreningen har yrkat ersättning om 850 000 kronor. Frågan är för närvarande ett ärende i Tingsrätten.

Hyresrätten 3 rok sades upp av hyresgästen i december 2015. Föreningen har möjlighet att sälja lägenheten som en bostadsrätt under 2016 och öka intäkterna till föreningen.

### Händelser efter året

Aktiviteterna i föreningen kommer att vara inriktade på vindprojektet som syftar till att i första hand betala nödvändig renovering av hissar och ventilation. Vi hoppas också att vi ska få en tydlig uppgradering av växtligheten på gården som kommer öka trivselen ytterligare.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 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: 74  
Tillkommande medlemmar: 12  
Avgående medlemmar: 9  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 77

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	481	481	464	523
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 071	2 017	1 896	1 100
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 652	4 658	5 570	7 217
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	32	32	39	35
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	131	92	118	119
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	17	19	20
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	77	128	157	173
Soliditet (%)	85	85	83	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-686	-566	-190	-367
Nettoomsättning (tkr)	3 860	3 872	3 563	3 458

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 024 m<sup>2</sup> bostäder och 741 m<sup>2</sup> lokaler.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-686 334
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 039 723
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-162 600
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 888 657</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

124 118  
**-2 764 539**

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

*13 8/11*

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 1	3 859 541	3 871 886
Övriga rörelseintäkter	Not 2	48 702	40 085
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 908 243</b>	<b>3 911 971</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-2 630 627	-2 334 299
Övriga externa kostnader	Not 4	-297 475	-309 216
Personalkostnader	Not 5	-52 868	-64 399
Avskrivningar	Not 6	-1 252 843	-1 204 579
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 233 813</b>	<b>-3 912 493</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-325 570</b>	<b>-522</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 375	44 112
Räntekostnader och liknande resultatposter		-367 139	-609 871
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-360 764</b>	<b>-565 759</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-686 334</b>	<b>-566 281</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark Not 7	126 478 693	127 421 036
Pågående byggnation Not 8	205 249	138 625
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>126 683 942</b>	<b>127 559 661</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>126 683 942</b>	<b>127 559 661</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	3 660 008	3 311 371
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>3 660 008</b>	<b>3 311 371</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	1 187 399	1 187 399
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 187 399</b>	<b>1 187 399</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>4 847 407</b>	<b>4 498 770</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>131 531 349</b>	<b>132 058 432</b>

*E. S. S.*



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>	Not 10		
Medlemsinsatser		113 836 277	113 836 277
Fond för yttre underhåll	Not 11	745 294	788 187
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>114 581 571</b>	<b>114 624 464</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 202 323	-1 678 935
Årets resultat		-686 334	-566 281
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 888 657</b>	<b>-2 245 216</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>111 692 914</b>	<b>112 379 248</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	18 355 000	18 380 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 355 000</b>	<b>18 380 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		357 065	152 899
Skatteskulder		398 700	397 215
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 13	727 670	749 070
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 483 435</b>	<b>1 299 184</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>131 531 349</b>	<b>132 058 432</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 12	39 000 000	39 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

*M. J. S. K.*

## Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering 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	2015	2014
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Tvättstuga	5 år	5 år
Tak	10 år	10 år
Staket	30 år	0
Gård	30 år	0

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	1 896 621	1 896 621
	Hyror bostäder	96 124	95 753
	Hyror lokaler	1 599 708	1 556 100
	Bredbandsintäkter	90 750	98 010
	Vatten-/värmeintäkter	221 564	180 414
	Fakturerade kostnader	-45 108	45 108
	Öresutjämning	-118	-120
		<b>3 859 541</b>	<b>3 871 886</b>

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Försäkringsersättning	48 342	32 472
	Återbäring Allframtid	0	3 537
	Övriga intäkter	360	4 076
		<b>48 702</b>	<b>40 085</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	18 905	51 197
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	47 893	40 534
	Snöröjning/sandning	33 244	26 851
	Städning entreprenad	49 320	45 210
	Hissbesiktning	5 638	3 469
	Gemensamma utrymmen	30 240	0
	Garage	185	776
	Gård	16 691	3 806
	Serviceavtal	25 974	21 983
	Förbrukningsmateriel	4 481	5 423
		<b>232 570</b>	<b>199 249</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	25 955	15 125
	Hyseslägenheter	0	3 589
	Brf Lägenheter	4 463	2 169
	Förskola	925	0
	Tvättstuga	2 419	5 029
	Sophantering/återvinning	12 337	8 813
	Lås	11 042	0
	VVS	58 069	22 118
	Värmeanläggning/undercentral	0	6 609
	Ventilation	15 473	34 840
	Elinstallationer	887	9 561
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	14 786	0
	Hiss	132 851	47 719
	Huskropp utvändigt	3 975	0
	Tak	-650	9 469
	Skador/klotter/skadegörelse	0	45 108
	Vattenskada	148 261	61 166
		<b>430 793</b>	<b>271 315</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Sophantering/återvinning	75 210	0
	Mark/gård/utemiljö	48 909	205 493
		<b>124 118</b>	<b>205 493</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	153 039	151 381
	Värme	623 598	439 175
	Vatten	85 690	79 357
	Sophämtning/renehållning	60 624	58 688
	Grovsopor	12 054	0
		<b>935 005</b>	<b>728 601</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	65 965	76 401
	Tomträttsavgäld	519 800	509 275
	Kabel-TV	11 405	14 267
	Bredband	111 036	130 934
		<b>708 206</b>	<b>730 877</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>199 935</b>	<b>198 765</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 630 627</b>	<b>2 334 299</b>

*M. S. J.*

<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Kreditupplysning	2 875	0
	Medlemsinformation	713	1 613
	Tele- och datakommunikation	5 881	0
	Inkassering avgift/hyra	1 450	600
	Övriga förluster	0	2 700
	Revisionsarvode extern revisor	13 750	-150
	Föreningskostnader	19 460	2 100
	Styrelseomkostnader	2 074	0
	Förvaltningsarvode	92 082	178 640
	Förvaltningsarvoden övriga	69 315	20 565
	Administration	5 687	14 161
	Korttidsinventarier	9 410	19 648
	Konsultarvode	69 488	58 759
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 290	10 580
		<b>297 475</b>	<b>309 216</b>

<b>Not 5</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	40 959	49 000
	Kostnadsersättningar	520	0
	Sociala kostnader	11 389	15 399
		<b>52 868</b>	<b>64 399</b>

<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Byggnad	1 107 870	1 107 870
	Förbättringar	96 709	96 709
	Markanläggning	48 264	0
		<b>1 252 843</b>	<b>1 204 579</b>

*Handwritten signature*

<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	130 107 248	128 942 788
	Nyanskaffningar	310 500	1 164 460
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>130 417 748</b>	<b>130 107 248</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 686 212	-1 481 633
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 252 843	-1 204 579
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 939 055</b>	<b>-2 686 212</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>126 478 693</b>	<b>127 421 036</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	50 000 000	50 000 000
	Taxeringsvärde mark	58 400 000	58 400 000
		<b>108 400 000</b>	<b>108 400 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	94 000 000	94 000 000
	Lokaler	14 400 000	14 400 000
		<b>108 400 000</b>	<b>108 400 000</b>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

<b>Not 8</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Pågående nybyggnation	68 735	138 625
	Pågående om- och tillbyggnad	136 514	0
		<b>205 249</b>	<b>138 625</b>

<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Kundfordringar	0	45 108
	Skattekonto	399 927	199 878
	Klientmedel hos SBC	1 349 436	1 161 373
	Placeringskonto hos SBC	1 909 964	1 905 012
	Fordringar	681	0
		<b>3 660 008</b>	<b>3 311 371</b>

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

**Not 10** EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	108 487 500	0	0	108 487 500
Upplåtelseavgifter	5 348 777	0	0	5 348 777
Fond för yttre underhåll	745 294	162 600	-205 493	788 187
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>114 581 571</b>	<b>162 600</b>	<b>-205 493</b>	<b>114 624 464</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 202 323	-162 600	-360 788	-1 678 935
Årets resultat	-686 334	-686 334	566 281	-566 281
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 888 657</b>	<b>-848 934</b>	<b>205 493</b>	<b>-2 245 216</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>111 692 914</b>	<b>-686 334</b>	<b>0</b>	<b>112 379 248</b>

**Not 11** FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	788 187	625 587
Reservering enligt stadgar	162 600	162 600
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-205 493	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>745 294</b>	<b>788 187</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	2,950 %	7 000 000	7 000 000	2018-01-30
Handelsbanken	1,150 %	1 000 000	1 000 000	2016-02-01
Handelsbanken	1,150 %	380 000	380 000	2016-02-01
Handelsbanken	1,090 %	9 975 000	10 000 000	2016-06-01
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>18 355 000</b>	<b>18 380 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		<b>18 355 000</b>	<b>18 380 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 355 000 kr.

*Handwritten signature*

<b>Not 13</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Arvoden	49 000	49 000
	Sociala avgifter	15 400	15 400
	Ränta	55 213	99 137
	Förutbetalda avgifter och hyror	608 057	585 533
		<b>727 670</b>	<b>749 070</b>

## Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 24 / 5 2016

Sven Erik Thübeck Åberg  
*Ordförande*

Jan Henrik Kowalski  
*Vice ordförande*

Mandus Andreas Frykman  
*Ledamot*

Lars Svante Jacobsen  
*Ledamot*

Rosita Inga Elisabet Lindskog  
*Ledamot*

Emily Rui Yang  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 / 6 2016

Per Engzell  
*Auktoriserad revisor*

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Valvet i Stockholm, org.nr 769604-1701

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Valvet i Stockholm för år 2015.

#### 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. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 2015-12-31 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 överskott eller underskott samt styrelsens förvaltning för år 2015.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott, 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 beträffande föreningens överskott eller underskott och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott 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 underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2 juni 2016

Engzells Revisionsbyrå AB

  
Per Engzell  
Auktoriserad revisor

