

Org Nr: 757200-9723

# Styrelsen för Brf Välten i Göteborg

Org.nr: 757200-9723

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

# 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 årsavgifterna (drift) uppgått till i genomsnitt 599 kr/m<sup>2</sup>.

Efter räkenskapsårets slut har årsavgifterna (drift) höjts med 10% och uppgår fr.o.m. 2016-01-01 till i genomsnitt 658 kr/m<sup>2</sup>. Samtidigt sänktes årsavgiften (kapital) med 35%.

Under året har följande reparationer gjorts:

Det har under året skett vissa mindre reparationer såsom av tvättmaskiner.

Under året har underhåll genomförts i form av dränering av utsidan för att motverka fukt i källarna. *PK*

## FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Föreningen kommer under våren 2016 genomföra en dränering längs insidan av huset för att motverka den fukt som idag finns i källarna. 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 samt ett nytt staket aktuellt.

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

Styrelsen för en diskussion om att eventuellt byta ut entrédörrarna beror på det ekonomiska utrymmet efter dräneringen.

## MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8/6 2015. I stämman deltog 16 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 76 medlemmar.

Under året har 6 lägenheter överlåtits.

Ev. avsägelser har varit 0 st.

Styrelsens sammansättning under året har varit.

Emma Flogren	ordförande
Katarzyna (Kasia) Jezierska	ledamot/sekreterare
Camilla Sjölin	kassör
Anna Plünning Lilja	ledamot
Joakim Nygren	ledamot
Richard Fredriksson	suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Katarzyna (Kasia) Jezierska

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit två styrelsemedlemmar i förening.

Revisorer har varit Rebecka Wintell vald av föreningen samt en av BoRevision AB utsedd revisor.

Valberedning har varit Victor Lund vald av stämman. PK

**FLERÅRSÖVERSIKT**

<b>tkr</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Nettoomsättning	2 779	2 791	2 784	2 706	2 282
Resultat efter finansiella poster	96	485	262	-639	-266
Balansomslutning	18 420	18 945	18 494	18 351	15 903
Årsavgiftsnivå (drift) för bostäder, kr per kvm*	599	599	661	824	751
Underhållsfond	505	183	23	83	306
Soliditet i %	22	21	19	6	11

\* 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	-597 380
Årets resultat	<u>95 917</u>
	-501 463

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-674 703
Avsättning till underhållsfond	394 000
Balanserat resultat*	<u>-220 760</u>
	-501 463

\* Av det balanserade resultatet utgör balanserat resultat kapital (se not 9)

223 397 PK

**Brf Välten i Göteborg**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2015-01-01</b>	<b>2014-01-01</b>
		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 779 369	2 790 684
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 779 369</b>	<b>2 790 684</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-1 244 108	-1 407 309
Underhållskostnader	Not 3	-674 703	-52 714
Övriga externa kostnader	Not 4	-80 104	-75 634
Personalkostnader	Not 5	-82 255	-73 125
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-320 034	-320 034
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 401 203</b>	<b>-1 928 816</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>378 166</b>	<b>861 868</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	9 539	10 429
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-291 788	-386 863
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-282 249</b>	<b>-376 435</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 9	<b>95 917</b>	<b>485 433</b>

AK

**Brf Välten i Göteborg****Balansräkning****2015-12-31****2014-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10	16 310 869	16 630 903
	<u>16 310 869</u>	<u>16 630 903</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11	49 574	49 574
	<u>49 574</u>	<u>49 574</u>

Summa anläggningstillgångar

<b>16 360 443</b>	<b>16 680 477</b>
-------------------	-------------------

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

	10 087	2 298
--	--------	-------

Övriga fordringar

Not 12	1 915 021	2 105 148
--------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13	133 929	156 914
	<u>133 929</u>	<u>156 914</u>

<u>2 059 037</u>	<u>2 264 360</u>
------------------	------------------

Kassa och bank

447	0
-----	---

Summa omsättningstillgångar

<b>2 059 484</b>	<b>2 264 360</b>
------------------	------------------

**Summa tillgångar**

<b>18 419 927</b>	<b>18 944 837</b>
-------------------	-------------------

PK



## Brf Välten i Göteborg

## Balansräkning

2015-12-31

2014-12-31

## Eget kapital och skulder

## Eget kapital

Not 14

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

4 097 374

4 097 374

Underhållsfond

505 298

183 012

4 602 672

4 280 386

*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-597 380

-760 527

Årets resultat

95 917

485 433

-501 463

-275 094

Summa eget kapital

4 101 209

4 005 292

## Skulder

*Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 15

13 594 509

14 136 119

*Kortfristiga skulder*

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 16

156 000

156 000

Leverantörsskulder

167 376

159 292

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

39 095

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

361 738

488 134

724 209

803 426

Summa skulder

14 318 718

14 939 545

Summa Eget kapital och skulder

18 419 927

18 944 837

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

## Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning

17 239 500

17 239 500

## Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

w

## **Brf Välten i Göteborg**

### **Redovisningsprinciper m.m.**

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

### **Nytt regelverk för årsredovisningar**

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

### **Byggnader**

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

### **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.

AK



## Brf Välten i Göteborg

Noter		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter drift	1 730 185	1 741 500
	Årsavgifter kapital	744 384	744 384
	Kabeltv-intäkter	156 000	156 000
	Elintäkter	148 800	148 800
		<b>2 779 369</b>	<b>2 790 684</b>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetskötsel och lokalvård	248 708	235 183
	Reparationer	84 493	79 220
	El	200 040	202 521
	Uppvärmning	260 658	302 795
	Vatten	87 160	73 133
	Sophämtning	46 691	53 748
	Ovriga avgifter	44 052	93 085
	Förvaltningsarvoden	96 476	94 892
	Ovriga driftskostnader	175 830	272 732
		<b>1 244 108</b>	<b>1 407 309</b>
<b>Not 3</b>	<b>Underhållskostnader</b>		
	Byggnad invändigt	0	1 619
	VVS	2 625	5 380
	Markytor	672 078	1 340
	Utrustning	0	44 375
		<b>674 703</b>	<b>52 714</b>
<b>Not 4</b>	<b>Ovriga externa kostnader</b>		
	Fastighetsskatt	64 553	63 227
	Medlemsavgifter	9 581	0
	Ovriga externa kostnader	5 970	12 407
		<b>80 104</b>	<b>75 634</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	45 000	41 500
	Sammanträdesersättningar	15 600	13 800
	Revisorsarvode	2 000	0
	Sociala kostnader	19 205	17 375
	Fora	450	450
		<b>82 255</b>	<b>73 125</b>
<b>Not 6</b>	<b>Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
	Byggnader och ombyggnader	320 034	320 034
		<b>320 034</b>	<b>320 034</b>
<b>Not 7</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	460	2 370
	Ränteintäkter skattekonto	899	735
	Ovriga ränteintäkter	8 180	7 324
		<b>9 539</b>	<b>10 429</b>
<b>Not 8</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	291 328	386 183
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	180
	Ovriga finansiella kostnader	460	500
		<b>291 788</b>	<b>386 863</b>
<b>Not 9</b>	<b>Årets resultat</b>		
	Redovisat resultat	<b>95 917</b>	<b>485 433</b>
	Förslag till avsättning underhållsfond	-394 000	-375 000
	Förslag till disposition underhållsfond	674 703	52 714
	Resultat efter underhållspåverkan	376 620	163 147
	<b>Varav hänförligt till andel kapital</b>		
	IB ackumulerat överskott (+) / underskott (-)	312 301	90 600
	Årsavgift kapital	744 384	744 384
	Räntekostnader	-291 328	-386 183
	Amorteringar	-141 500	-136 000
	Extra amortering	-400 000	0
	Övriga finansiella kostnader	-460	-500
	Överskott (+), underskott (-)	-88 904	221 701
	Ackumulerat överskott (+) / underskott (-)	223 397	312 301

## Brf Välten i Göteborg

Noter	2015-12-31	2014-12-31			
<b>Not 10 Byggnader och mark</b>					
Ingående anskaffningsvärde	17 637 647	17 637 647			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 637 647	17 637 647			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 955 965	-1 635 931			
Årets avskrivningar	-320 034	-320 034			
Utgående avskrivningar	-2 275 999	-1 955 965			
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>15 361 648</b>	<b>15 681 682</b>			
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>949 221</b>	<b>949 221</b>			
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>16 310 869</b>	<b>16 630 903</b>			
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			
<b>Taxeringsvärde totalt</b>	<b>27 893 000</b>	<b>27 893 000</b>			
<b>Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
Aktier i Swedbank (marknadsvärde per 2015-12-31 = 139 783 kr)	49 574	49 574			
<b>Not 12 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 776 490	1 964 120			
Skattefordringar	70 054	71 380			
Skattekonto	65 337	64 438			
Ovrigt	3 140	5 210			
	<b>1 915 021</b>	<b>2 105 148</b>			
<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	133 929	156 914			
	<b>133 929</b>	<b>156 914</b>			
<b>Not 14 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Kapitaltillskott	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 948 624	2 148 750	183 012	-760 527	485 433
Res disp enl. stämmobeslut			322 286	163 147	-485 433
Årets resultat					95 917
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 948 624</b>	<b>2 148 750</b>	<b>505 298</b>	<b>-597 380</b>	<b>95 917</b>
<b>Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788611443	2,73%	2017-01-18	8 711 250	80 000
Nordea	39788696279	0,56%	2016-03-16	4 905 054	58 000
Swedbank Hypotek	2651363133	5,35%	2018-12-21	134 205	18 000
				13 750 509	156 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>13 594 509</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					12 970 509
<b>Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				156 000	156 000
<b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt				18 780	0
Arbetsgivaravgifter				19 615	0
Ovriga kortfristiga skulder				700	0
				<b>39 095</b>	<b>0</b>

## Brf Välten i Göteborg

## Noter

2015-12-31

2014-12-31

## Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	41 605	50 494
Ovriga upplupna kostnader	93 078	200 646
Förutbetalda hyror och avgifter	226 919	236 994
Ovriga förutbetalda intäkter	136	0
	<b>361 738</b>	<b>488 134</b>

Göteborg 18 / 4 2016


Emma Flogren



Camilla Sjölin



Anna Plünning Lilja




Joakim Nygren



Katarzyna Jezierska

Vår revisionsberättelse har 16-04-20 avgivits beträffande denna årsredovisning


Rebecka Wintell  
Av föreningen vald revisor



Arthur Kozak  
BoRevision AB



## Revisionsberättelse

---

### Till föreningsstämman i Brf Välten i Göteborg

Organisationsnummer 757200-9723

---

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Välten i Göteborg 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.

##### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För yrkesrevisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Välten i Göteborg för 2015.

##### *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.

##### *Revisorernas 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 revisionssed 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 ersättningsskyldig 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 20/4 2016



Rebecka Wintell  
Av föreningen vald revisor



Arthur Kozak  
BoRevision AB

## **Bilaga till förvaltningsberättelse**

### **MÅL OCH VISIONER**

”Att med gemensamma ansträngningar forma vår fastighet till ett energisnålt och miljöanpassat hus där vi kan möta framtidens krav och utmaningar.”

### **DET GODA BOENDET**

Att trivas ger möjlighet till vila och inspiration. Detta genererar goda idéer för vårt boende och tankar som kan delas under våra arbetsdagar tillsammans eller på våra medlemsmöten. Det är viktigt att var och en får påverka vilken standard man vill ha i sin bostadsrätt, men också påverka vår yttre miljö och gemensamma lokaler.

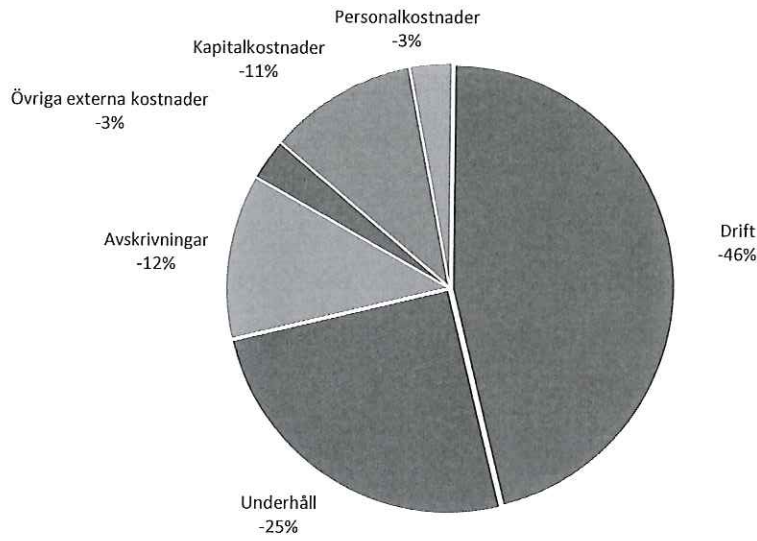
### **ÖVRIG INFORMATION**

Tjugohundrafemton har varit ett år där styrelsen arbetat med några olika projekt. Under våren genomfördes en dränering av utsidan, detta för att motverka den fuktiga miljön som råder i källarna. Dräneringen genomfördes av Carlbergs och arbetet skedde inom tidsram och budget.

Under hösten arbetade styrelsen med att planera för dräneringen av insidan. I december togs beslutet att denna skulle utföras av LP Entreprenad och genomföras under våren tvåtusensexton.

I september månad lanserades föreningens uppdaterade hemsida.

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

