

# Årsredovisning

för räkneskapsåret 2012



**Brf Välten**

# Förvaltningsberättelse

För Bostadsrättsföreningen Välten i Göteborg

## 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. Tankar som kan delas under våra arbetsdagar tillsammans eller 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 lokalar.

## Viktiga händelser under året

Årets stora jobb har varit att avsluta badrumsrenoveringen och det påföljande arbetet med att möjliggöra för kapitaltillskott. Som delar i detta har föreningen fått förbättrade stadgar med nya punkter angående separate andelstal för drift och kapital. Kapitaltillskottet kommer att möjliggöra för de boende att få ner sin hyra och blir en viktig årlig punkt för föreningen. Under början av året avslutades Telia Tripleplay uppgraderingen som ger fastigheten och dess boende tillgång till mycket bra bredband. Vidare har medlemmar erbjudits ett nytt säkerhetsdörr paket som ämnade att både höja standarden på dörrarna allt medan det också behåller den stil som finns i fastigheter. Tillslut har också en del mindre åtgärder vidtagits så som ny färg på portarna och stänger för att bättre stabilisera dem.

## Föreningens fastigheter

Det finns i denna fastighet sammanlagt 52 st lägenheter, en lokal och inga p-platser.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.  
Den 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 st bostäder fördelar sig enligt följande:

25	st 1 r o k
9	st 2 r o k
11	st 3 r o k
5	st 4 r o k
2	st 5 r o k

NT

## Underhåll, reparationer och investeringar

### Under året har följande reparationer gjorts

Ommålning av portarna.  
Stärkning av portarna för att låta mindre när de stängs.  
En torktumlare har lagats.

## Föreningsfrågor

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12/6 2012. I stämman deltog 21 medlemmar.  
En första extra föreningsstämma hölls den 5/11 2012. Extrastämman hölls för att rösta angående en stadgeförändringen. För att fullgöra beslutet hölls ytterligare en extrastämma den 20/11 2012 där beslut för stadgeändring röstades igenom och avslutades.

### Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 74 medlemmar.  
Under året har 8 lägenheter överlåtits.  
Inga avsägelser har gjorts.

### Styrelse samt suppleanter

Richard Fredriksson	Ordförande
Jon Svensson	Sekreterare
Ann-Sofie Ågerup	Kassör
Pär Hallgren	Ledamot
Emma Flogren	Suppleant
Johan Dyrssen	Suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Pär Hallgren, Johan Dyrssen och Ann-Sofie Ågerup. Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden. Firmatecknare har varit Richard Fredriksson och Ann-Sofie Ågerup.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit två ledamöter i förening.

### Revisorer

Revisorer har varit Markus Eklund, vald av föreningen, samt en revisor från Borevision AB.

### Valberedning

Valberedning har varit Fredrik Hultman och Marie Steen valda av stämman.

HT

## Ekonomi

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna med 10% den 2012-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 826 kr/m<sup>2</sup>

Efter räkenskapsårets utgång var avgifterna oförändrade.

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 disposition av årets resultat

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	-283 455
Årets resultat	<u>-639 422</u>
	-922 877

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-385 009
Avsättning till underhållsfond	325 000
Balanserat resultat	<u>-862 868</u>
	-922 877

M



## Brf Välten i Göteborg

Resultaträkning		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>2 706 466</b>	<b>2 282 248</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-1 717 666	-1 535 339
Planerat underhåll		-385 009	-597 624
Fastighetsskatt/avgift		-70 855	-68 944
Avskrivningar	Not 3	-373 781	-78 044
Summa fastighetskostnader		-2 547 311	-2 279 951
<b>Rörelseresultat</b>		<b>159 155</b>	<b>2 298</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	2 459	7 363
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-801 036	-275 469
Summa finansiella poster		-798 577	-268 106
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-639 422</b>	<b>-265 809</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-639 422</b>	<b>-265 809</b>
<b>Förslag till resultatdisposition</b>			
Avsättning underhållsfond		-325 000	-375 000
Disposition underhållsfond		385 009	597 624
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		60 009	222 624
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>-579 413</b>	<b>-43 185</b>

M



## Brf Välten i Göteborg

## Balansräkning

2012-12-31 2011-12-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 17 322 675 3 330 822

Inventarier

Not 7 0 2 043

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 8 101 513 10 791 817

---

17 424 188 14 124 682*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 9 49 574 49 574

---

49 574 49 574

Summa anläggningstillgångar

---

17 473 762 14 174 256

## Omsättningstillgångar

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

4 328 1 060

Avräkningskonto HSB Göteborg

633 017 1 471 930

Övriga fordringar

Not 10 130 518 131 709

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 109 064 124 103

---

876 927 1 728 802

Summa omsättningstillgångar

---

876 927 1 728 802

Summa tillgångar

---

**18 350 689 15 903 058**

144



## Brf Välten i Göteborg

## Balansräkning

2012-12-31

2011-12-31

**Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

*Bundet eget kapital*

Insatser

1 948 624

1 948 624

Underhållsfond

83 360

305 984

2 031 9842 254 608*Fritt eget kapital*

Ansamlad förlust

-283 455

-240 271

Årets resultat

-639 422-265 809-922 878-506 079

Summa eget kapital

1 109 1061 748 529**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

16 356 86912 152 869

16 356 869

12 152 869

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

296 000

76 000

Leverantörsskulder

112 483

1 076 909

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

476 231848 751884 7142 001 660

Summa skulder

17 241 58314 154 529**Summa eget kapital och skulder****18 350 689****15 903 058****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

17 239 500

6 239 500

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga

MT



Org Nr: 757200-9723

## Brf Välten i Göteborg

### Redovisningsprinciper m.m.

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

### Byggnader

Avskrivning sker enligt en rak 50-årig avskrivningplan.

### Ombyggnader

Elombyggnad avskrivs enligt en rak 50-årig plan.

Badrum avskrivs enligt en rak 50-årig plan.

### Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

### 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 26,3 % på beräknat överskott.

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 0 kr.

### 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.

	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	45 000	40 000
Sammanträdesersättningar	20 100	0
Revisorsarvode	1 500	3 000
Sociala kostnader	20 737	13 511
	<u>87 337</u>	<u>56 511</u>
<b>Totalt</b>	<b>87 337</b>	<b>56 511</b>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

MH





## Brf Välten i Göteborg

Noter	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 395 476	2 162 248
Elintäkter	151 200	120 000
Ovriga intäkter	159 790	0
	<u>2 706 466</u>	<u>2 282 248</u>
<b>Not 2 Drift</b>		
Personalkostnader	87 787	56 961
Fastighetsskötsel och lokalvård	238 189	235 421
Reparationer	152 499	256 550
El	256 949	222 835
Uppvärmning	379 616	367 405
Vatten	80 103	70 144
Sophämtning	52 069	57 445
Ovriga avgifter	136 732	130 264
Förvaltningsarvoden	91 212	93 261
Ovriga driftskostnader	242 510	45 053
	<u>1 717 666</u>	<u>1 535 339</u>
<b>Not 3 Avskrivningar</b>		
Byggnader och ombyggnader	54 466	46 000
Elombyggnad	30 000	30 000
Stam och badrumsrenovering	287 272	0
Inventarier	2 043	2 044
	<u>373 781</u>	<u>78 044</u>
<b>Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	1 419	4 089
Ränteintäkter skattekonto	720	1 075
Ovriga ränteintäkter	320	2 199
	<u>2 459</u>	<u>7 363</u>
<b>Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	575 944	275 174
Räntekostnader kortfristiga skulder	252	0
Ovriga finansiella kostnader	224 840	295
	<u>801 036</u>	<u>275 469</u>

UH



## Brf Välten i Göteborg

Noter	2012-12-31	2011-12-31		
<b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>				
Ingående anskaffningsvärde	4 223 277	4 223 277		
Årets investeringar	14 363 591	0		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 586 868	4 223 277		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-892 455	-816 455		
Årets avskrivningar	-371 738	-76 000		
Utgående avskrivningar	-1 264 193	-892 455		
<b>Bokfört värde</b>	<b>17 322 675</b>	<b>3 330 822</b>		
Taxeringsvärde för Brämaregården 3:19, 3:20, 3:21, 3:22				
Byggnad - bostäder	14 721 000	14 721 000		
Byggnad - lokaler	124 000	124 000		
	14 845 000	14 845 000		
Mark - bostäder	8 611 000	8 611 000		
Mark - lokaler	0	0		
	8 611 000	8 611 000		
Taxeringsvärde totalt	<b>23 456 000</b>	<b>23 456 000</b>		
<b>Not 7 Inventarier</b>				
Ingående anskaffningsvärde	17 989	17 989		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 989	17 989		
Ingående avskrivningar	-15 946	-13 902		
Årets avskrivningar	-2 043	-2 044		
Utgående avskrivningar	-17 989	-15 946		
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>2 043</b>		
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>				
Ingående balans stambyte och vindsutredning	10 791 817	2 513 191		
Årets investeringar stambyte och vindsutredning	-10 690 304	8 278 626		
	<b>101 513</b>	<b>10 791 817</b>		
<b>Not 9 Aktier, andelar och värdepapper</b>				
Aktier i Swedbank (markn.värde 12-12-31 = 90.773 kr )	49 574	49 574		
	<b>49 574</b>	<b>49 574</b>		
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>				
Skattefordringar	63 752	65 663		
Skattekonto	62 762	62 042		
Handkassa	4 004	4 004		
	<b>130 518</b>	<b>131 709</b>		
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>				
Fastighetsförsäkring	30 306	27 043		
Kabel-TV	0	16 815		
HSB Göteborg	78 758	80 245		
	<b>109 064</b>	<b>124 103</b>		
<b>Not 12 Förändring av eget kapital</b>				
	Insatser	Underh.- fond	Ansamlad förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 948 624	305 984	-240 271	-265 809
Vinstdisp enl. stämmobeslut		-222 624	-43 185	265 809
Årets resultat				-639 422
Belopp vid årets slut	<b>1 948 624</b>	<b>83 360</b>	<b>-283 455</b>	<b>-639 422</b>

14



## Brf Välten i Göteborg

Noter 2012-12-31    2011-12-31**Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788515126	3,86%	2013-02-12	2 554 664	28 000
Nordea	39788541976	2,63%	2013-02-12	2 910 000	30 000
Nordea	39788611443	2,73%	2013-02-12	11 000 000	220 000
Swedbank Hypotek	2651363133	5,35%	2018-12-21	188 205	18 000
				16 652 869	296 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **16 356 869**Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 15 172 869**Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	296 000	76 000
	<b>296 000</b>	<b>76 000</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	35 715	19 445
Upplupen el	25 839	22 578
Upplupen fjärrvärme	31 198	0
Upplupen VA	66 369	3 803
Upplupen sophämtning	11 093	6 415
Renova	842	1 032
Kode Plåt	2 813	0
HSB Göteborg	4 000	11 488
Rambergskyrkan	1 200	0
Forum Fastighetsekonomi	37 500	0
Ullevi Bygg	0	545 754
Upplupna arvoden	46 500	43 000
Upplupna arbetsgivaravgifter	14 610	13 511
Ersättning spis	0	2 500
Förutbetalda hyror och avgifter	198 552	179 225
	<b>476 231</b>	<b>848 751</b>

Göteborg 9/6 2013

  
Ann-Sofie Ågerup  
Richard Fredriksson  
Pär Hallgrén  
Jon Sverrisson

Vår revisionsberättelse har 9-6-13 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Markus Eklund  
Av föreningen vald revisor  
Niklas Holmström  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



## 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 2012.

##### *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. 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.

##### *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 2012-12-31 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 2012.

##### *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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, 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 9.1.6 2013

Markus Eklund  
Av föreningen vald revisor

Niklas Holmström  
BoRevisors Riksförbund förordnad revisor