

Årsredovisning

2015-01-01 - 2015-12-31

Brf Vale 24

Org.nr. 716417-4224



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Postadress: Sveavägen 119, 113 49 STOCKHOLM

Mail: frestj@gmail.com (Fredrik Stjernberg)

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309

Telefon: 08-522 18 242 (kundsupport)

Mail: backoffice.deloitte@h1.se

www.deloitte.se/fastighetsekonomi

FÖRVALTNINGS- BERÄTTELSE

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet/er

Byggnad

Föreningen förvärvade 2010-09-08 fastigheten Vale:24 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på Sveavägen 119 i Stockholm. Fastigheten byggdes 1929 och har värdeår 1930.

Mark

Föreningen äger marken.

Lägenheter och lokaler

Den totala ytan uppgår till 2 339 kvm, fördelat på:

Bostadsarea: 2 101 kvm (23 lgh)

Lokalarea: 238 kvm (2 kontorslokaler)

Lägenhetsfördelning

1 st	1 rum och kök
10 st	2 rum och kök
2 st	3 rum och kök
5 st	4 rum och kök
5 st	5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 19 upplåtna med bostadsrätt och 4 med hyresrätt.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig 7 år framåt. Planen uppdateras fortlöpande.

Genomförd åtgärd	År
Energideklaration	2010
Stambyte	2011
Byte elsystem	2011
Byte elcentral	2011
Dränering husgrund mot gård	2012
Ombyggnation källare	2012
Tvättstuga ombyggnation	2012
Uppförande av vindslägenheter	2013
Byte hissmotor	2013
Omläggning av tak	2013
Byte radiatorreglage	2014
Renovering trädgård	2014
Renovering trapphus	2014
Installation Takvärme	2015
Fönsterrenovering	2015

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 600 Kkr för den närmaste 4-årsperioden. Till det planerade underhållet avsätts till föreningens yttre underhållsfond minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kkr.
Byte och injustering stamventiler	2016	300
Renovering källarfönster	2016	100
Renovering gårdsdörr	2016	50
Dekorationsmålning i trapphus	2016	70
Förråd gården	2017	50
OVK	2016	30

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Husskötsel AB om fastighetsskötsel.

Ekonomisk förvaltning har föreningen genom avtal tecknat med Deloitte AB.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-09-22 Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-06-17.

Organisationsanslutning

Föreningen är idag ansluten till Fastighetsägarna.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets början 29 medlemmar. Under året har 1 överlåtelser skett. Medlemsantalet är vid årets slut 28.

Föreningen har vid årets slut 4 hyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 113 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 445 kr.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2015-05-12 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Fredrik Stjernberg	Ordförande
Charlotte Öhlmer-Carlson	Kassör
Janne Forsberg	Sekreterare
Jonas Ahlström	Ledamot
Petter Järby	Suppleant
Hanna Örtquist Rostampor	Suppleant

Revisor

Mats Danielson	internrevisor ord.
Kerstin Jonasson	internrevisor sup

Valberedning

Annika Ullman	sammankallande
Kerstin Jonasson	

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 11 protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under året

Föreningen anlidade 2014 en arkitekt för att renoveringen av föreningens trapphus skulle bli pietetsfullt utförd. Under 2015 har arbetet fortsatt med stenarbeten i entrén och porten mot gatan har renoverats.

Installation av takvärme skedde i början av 2015. Genom denna åtgärd ska takskottning kunna minimeras och inga istappar bildas vid stuprören.

Upprustningen av föreningens innergård fortsatte under våren 2015 för att bevara sin 1920-tals charm. Utemöbler till gården och föreningens balkonger införskaffades.

Fastighetens samtliga lägenhetsfönster har renoverats av Roseb AB. En process som tog längre tid än beräknat. Speciellt de fönster som vetter mot gården, där solen ligger på, var i dåligt skick. De yttre fönsterbågarna har skrapats rena från färg oljats och målats. Karm- och bottenstycken har bytts där så varit nödvändigt och spruckna glasrutor har ersatts med nya kulturglas.

Avgifterna sänktes 2015 till kr 380/m²

Framtida utveckling

För att spara energi byttes radiatorreglagen ut i samtliga lägenheter och i trapphuset 2014. Det har gjort en viss effekt på värmeförbrukningen. Men värmen fördelas inte jämt i fastigheten. Styrelsen har därför beslutat att byta och justera stamventilerna.

Under 2016 ska dekorationsmålning i entrén göras och även ev. på varje trapplan. Därtill ska dörren mot gården renoveras och målas.

I samband med att de största renoveringsarbetena är slutförda kommer styrelsen att upprätta en ny underhållsplan samt en ny ekonomisk plan.

Föreningens ekonomi

Allmänt

Föreningen har ekonomisk förvaltning hos Deloitte AB.

Avtal om fastighetsskötsel är tecknat med Husskötsel AB.

Detta är andra året som föreningen upprättar årsredovisningen enligt BFNAR 2009:1, allmänt benämnt K2-reglerna..

2014 resultatfördes tidigare balanserade reparationer till ett nettobelopp av 7 900Kkr. Utförda reparationer belastar resultatet för 2015 med 1 713Kkr.

Anledningen till att reparationer inte balanseras är att avskrivningsunderlaget i framtiden kommer att vara lågt och kostnaden för avskrivningar som belastar framtida resultat blir lägre.

Styrelsen är fullt medveten om att avskrivningar inte är en monetär post, men det underlättar förståelsen för en presumtiv läsare om resultatet är positivt även efter avskrivningar.

Föreningen har som framgång av kassaflödesanalysen ett positivt kassaflöde.

Fr.o.m januari 2015 sänktes avgifterna med ca 22% till kr 380/kvm/år.

Resultat

Föreningens resultat för år 2015 är negativt 1 229 Kkr. Förlusten beror på resultatförda reparationer till en kostnad av 1 713 Kkr samt ytterligare en kostnad av engångskaraktär för införskaffandet av utemöbler till gård och balkonger med 50 Kkr. Som intäkt finns även medtagen en tidigare felaktigt bokförd skuld på 270 Kkr. Justerat för dessa poster är resultatet positivt 264 Kkr.

I resultatet ingår avskrivningar med 230,8 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden. Under 2015 betalade föreningen 399 Kkr i ränta, vilket är en minskning med 25% mot föregående år. Två bundna lån har lagts om till 3-månader ränta, detta och det låga ränteläget har bidragit till räntesänkningen. Under året har föreningen amorterat lån med 94,8 Kkr.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning Kkr	1 247	1 504	1 533	1 511	1 375
Resultat efter fin.poster Kkr	-1 229	-8439	-1126	104	53
Soliditet %	73	73	75	72	73
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	380	522	531	626	558
Insatser per kvm bostadsrättsyta, kr	27949	27949	27042	27770	27770
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	8306	8352	8393	10400	10085
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,53	3,36	3,54	3,49	3,16
Fastighetens belåningsgrad, % *	29,10	29,15	25,48	27,9	26,92

*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat	
Balanserat resultat	-9 678 411
Årets resultat	<u>-1 228 835</u>
	-10 907 246
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	128 409
Från yttre fond tas i anspråk	0
I ny räkning överföres	<u>- 11 035 655</u>
	-10 907 246

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelsens intäkter			
Avgifter och hyresintäkter	1	1 517 721	1 503 637
Övriga rörelseintäkter	2	318 500	318 533
Summa rörelsens intäkter		<u>1 836 221</u>	<u>1 822 170</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-2 366 118	-1 451 810
Övriga externa kostnader	4 5	-71 839	-8 060 352
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-230 805	-230 805
Summa rörelsens kostnader		<u>-2 666 132</u>	<u>-9 742 967</u>
Rörelseresultat		-829 911	-7 920 797
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		234	15 373
Räntekostnader		-399 158	-533 137
Summa finansiella poster		<u>-398 924</u>	<u>-517 764</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 228 835	-8 438 561
Årets resultat		-1 228 835	-8 438 561

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	54 095 352	54 324 394
Inventarier, verktyg och installationer	7	12 240	14 003
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>54 107 592</u>	<u>54 338 397</u>
Summa anläggningstillgångar		54 107 592	54 338 397
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	85
Övriga fordringar		43 965	41 737
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	368 499	643 524
Summa kortfristiga fordringar		<u>412 464</u>	<u>685 346</u>
Kassa och bank		5 579 532	7 122 932
Summa omsättningstillgångar		5 991 996	7 808 278
SUMMA TILLGÅNGAR		60 099 588	62 146 675

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 770 661	54 770 661
Yttre fond		139 038	410 629
Summa bundet eget kapital		<u>54 909 699</u>	<u>55 181 290</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-9 678 411	-1 511 441
Årets resultat		-1 228 835	-8 438 561
Summa fritt eget kapital		<u>-10 907 246</u>	<u>-9 950 002</u>
Summa eget kapital		<u>44 002 453</u>	<u>45 231 288</u>
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		15 653 452	15 748 808
Summa långfristiga skulder		<u>15 653 452</u>	<u>15 748 808</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	86 528	85 989
Leverantörsskulder		112 541	528 617
Aktuell skatteskuld		2 119	6 116
Övriga skulder		357	270 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	242 138	275 857
Summa kortfristiga skulder		<u>443 683</u>	<u>1 166 579</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 099 588	62 146 675
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		15 176 384	15 176 384
		<u>15 176 384</u>	<u>15 176 384</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Värderingsprinciperna har ändrats jämfört med tidigare räkenskapsår genom att tidigare balanserade fastighetsförbättringar har kostnadsförts. Posterna för det närmast föregående räkenskapsåret har inte räknats om.

Byggnad 1 %

Inventarier 10 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 243 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2015	2014
	Årsavgifter bostadsrätter	721 034	989 997
	Hyresintäkter bostäder	234 120	230 870
	Hyresintäkter lokaler	250 943	250 388
	Övriga intäkter	311 624	32 382
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 517 721	1 503 637
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2015	2014
	Utdelning Brandkontoret	318 500	318 533
	Summa övriga rörelseintäkter	318 500	318 533
Not 3	Driftkostnader	2015	2014
	Fastighetsskötsel	33 064	35 407
	Värme	286 825	296 555
	El	25 576	29 096
	Vatten och avlopp	36 206	36 924
	Städning	40 817	36 744
	Reparation och underhåll	1 724 127	674 376
	Sophantering	30 492	26 890
	Försäkring	30 578	31 214
	Fastighetsskatt	40 619	42 650
	Övriga kostnader	117 814	241 954
	Summa personalkostnader	2 366 118	1 451 810
Not 4	Omvärderingar	2015	2014
	Återföring tidigare balanserade fastighetsförbättringar	0	7 900 911
	Summa övriga externa kostnader	0	7 900 911
Not 5	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Förvaltningsarvode	54 216	52 944
	Styrelse- och medlemskostnader	5 759	1 830
	Övriga administrationskostnader	0	12 298
	Övr försäljningskostnader	11 864	92 369
	Summa övriga externa kostnader	71 839	159 441

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	55 389 330	63 516 653
	Omklassificeringar	0	-8 127 323
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 389 330	55 389 330
	Ingående avskrivningar	-1 064 936	-1 062 306
	Omklassificeringar	0	226 412
	Årets avskrivningar	-229 042	-229 042
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 293 978	-1 064 936
	Utgående redovisat värde	54 095 352	54 324 394
	Redovisat värde byggnader	21 686 857	21 915 899
	Redovisat värde mark	32 408 495	32 408 495
	Summa redovisat värde	54 095 352	54 324 394

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	49 203 000	42 803 000
varav byggnader:	21 203 000	17 803 000

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	17 630	17 630
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 630	17 630
	Ingående avskrivningar	-3 627	-1 864
	Årets avskrivningar	-1 763	-1 763
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 390	-3 627
	Utgående redovisat värde	12 240	14 003

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Förutbetald försäkringspremie	19 569	21 612
	Upplupen intäkt utdelning	318 500	318 533
	Övriga förutbetalda kostnader	30 430	303 379
	Summa förutbet kostn och uppl intäkter	368 499	643 524

Not 9 Eget kapital

	Inbetalda Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	52 991 148	1 779 513	410 629	-1 511 441	-8 438 561
Avsättning till yttre fond			-271 591	271 591	
Resultatdisp enl beslut av årets föreningsstämma				-8 438 561	8 438 561
Årets förlust					-1 228 835
Belopp vid årets utgång	52 991 148	1 779 513	139 038	-9 678 411	-1 228 835

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 10 Långfristiga skulder	2015-12-31	2014-12-31
Amortering inom 1 år	86 528	0
Amortering inom 2 till 5 år	346 112	310 800
Amortering efter 5 år	15 220 812	15 438 008
Summa långfristiga skulder	15 653 452	15 748 808

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2016	Skuld per 2015-12-31
SEB 32679463	2016-08-28	3,56		3 884 695
SEB 32679579	2017-03-28	0,68	77 700	3 554 470
SEB 32679625	2016-08-28	0,45		3 884 694
SEB 33635451	2017-06-28	0,92		3 000 000
Brandkontoret	premielån till 2059	6,00	4 393	549 110
Brandkontoret	premielån till 2048	7,00	4 435	867 011
Summa			86 528	15 739 980
Avgår kortfristig del				86 528
Summa långfristiga skulder				15 653 452

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	4 329	98 944
Förutbetalda hyror och avgifter	116 446	92 293
Upplupna värmekostnader	40 764	46 974
Övriga upplupna kostnader	80 599	37 646
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	242 138	275 857

Stockholm 2016-04-20



Janne Forsberg



Joas Ahlström



Fredrik Stjernberg



Charlotte Öhlmer-Carlsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 20/4 2016.



Mats Danielsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse för brf Vale 24 Stockholm, verksamhetsåret 2015

Jag har för sjätte året i rad och på sedvanligt sätt verkställt revision av föreningens räkenskaper och förvaltning.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats enligt gällande regelverk och ger en i alla väsentliga delar rättvisande bild av såväl föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 som dess resultat för aktuellt verksamhetsår.

Föreningens förvaltning i övrigt har kunnat följas genom granskning av justerade protokoll, deltagande i alla gemensamma möten och kontakt med alla styrelsemedlemmar.

Sammantaget har styrelsen, enligt min mening, förvaltat sitt uppdrag väl och jag tillstyrker att såväl resultat- som balansräkningen fastställs. Därtill tillstyrker jag att föreningsstämman behandlar årets förlust enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2016-04-20



Mats Danielson
förtroendevald revisor