

Brf Vallatorp
Org nr 716418-7200

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vallatorp får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Pumpan 1 och Gurkan 1, bebyggdes 1985. Föreningen registrerades 1984-05-07 och den ekonomiska planen registrerades 1984-12-20. Fastigheten är belägen på Vallatorpsvägen 1-13, Täby. På fastigheten finns tolv byggnader innehållande 43 lägenheter och 4 lokaler. På fastigheten finns även 26 carportar och 18 parkeringsplatser. Dessutom finns 19 mindre friliggande byggnader innehållande lägenhetsförråd, fastighetsförråd, gemensamma tvättstugor och soprum. Uppvärmning sker med direktverkande elradiatorer som är anslutna till respektive lägenhets elmätare. Ventilation: Mekanisk med värmeåtervinning. Föreningen har en egen hemsida: www.brfvallatorp.se. Mail till styrelsen är: styrelsen@brfvallatorp.se.

Lägenhetsfördelning:

28 stycken	2 rum och kök,
2 stycken	3 rum och kök,
11 stycken	4 rum och kök,
2 stycken	6 rum och kök

Total bostadsyta: 3 306 m²

Total lokalyta: 287 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande fem åren. Underhållsplanen uppdateras varje år i samband med att fastigheten besiktas. Planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

Planerade åtgärder de kommande åren är enligt underhållsplanen.

Tidigare underhållsåtgärder: Målning av fönster (2014), byte av tak och fasadbeklädnad på tvättstuga och sophus (2013), obligatorisk ventilationskontroll (2013), reparation och målning av fönster och entréer (2009-2010), byte av samtliga ventilationsaggregat (2008), byte av varmvattenberedare (2006-2013), installation av bredband (2006).

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

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 räkenskapsåret

Föreningen har ju haft kostnader för vattenskador de senaste två åren som delvis ersatts av försäkringsbolag (redovisas i resultaträkningen under övriga rörelseintäkter). Vi har till vår stora glädje märkt en ökning av badrumsrenoveringar sen vi införde ersättning för golvbrunnar. 7 st brunnar ersattes under 2015. Däremot har ökningen av vattenskador resulterat i att LF höjt självrisken till två basbelopp. Det enda sättet att förebygga detta är att varje hushåll ser över våtutrymmen och vatteninstallationer.

Periodiskt underhåll som utförts under året består av:

Målning av fönster

Ersättning för golvbrunnarbyte: 7 st

Dränering av mark mot skogspartiet

Byte av torkskåp och tumlare i övre tvättstuga: Hyresavtal inklusive service

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Det kommande året kommer att präglas av ett omfattande projekt där vi renoverar tak och relaterade detaljer. Vi kommer också att omförhandla alla hyreskontrakt för lokalerna vartefter de löper ut. Till våren färdigställer vi ytskiktet efter dränering vi gjort bakom Vallatorpsvägen 5G-7F. Vi fortsätter även att jobba med vår utemiljö, klippning och ansning av häckar och träd m m. Årsavgifterna höjdes med 5% 1 januari 2016.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 6 st överlåtelse skett.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2015-04-26 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Lena Van Erp	Ordförande
	Kerstin Jonsson	Vice ordförande
	Beatrice Hagberg	Sekreterare/kassör
	Magnus Östergren	Ledamot
	Lena Selling Åsberg	Ledamot (flyttat och avgått under året)

Suppleant	Hans Holmberg
	Åsa Eriksson

Valberedning	Tore Eklund (sammankallande)
	Hans Holmberg

Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
	Tore Eklund (suppleant)

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2009-05-06.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	tkr	2 445	2 447	2 437	2 410	2 391
Resultat efter finansiella poster	tkr	-78	-346	-224		
Kassalikviditet	%	165	146	164	194	159
Soliditet	%	10	9	10		
Årsavgift bostäder per kvm	kr	585	585	585	585	585
Driftskostnader per kvm	kr	346	499	345	183	164
Fastighetslån per kvm	kr	5 943	6 035	6 128	6 221	6 314
Genomsnittlig skuldränta	%	2,53	3,75	3,75	3,75	3,76

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	42 643
Årets resultat	-77 940
	<hr/>
kronor	-35 297

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	149 022
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	69 978
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-321 000
Balanseras i ny räkning	66 703
	<hr/>
kronor	-35 297

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2015	2014
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 444 779	2 446 942
Övriga rörelseintäkter		9 251	543 294
Summa rörelseintäkter		2 454 030	2 990 236
Föreningens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 261 389	-1 793 335
Övriga externa kostnader		-116 628	-125 041
Personalkostnader	4	-105 586	-103 688
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-503 562	-496 756
Summa rörelsekostnader		-1 987 165	-2 518 820
Rörelseresultat		466 865	471 416
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	55
Räntekostnader och liknande resultatposter		-544 805	-817 473
Summa finansiella poster		-544 805	-817 418
Resultat efter finansiella poster		-77 940	-346 002
Årets resultat		-77 940	-346 002

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	23 801 480	24 296 832
Maskiner och inventarier	6	30 034	4 213
Summa materiella anläggningstillgångar		23 831 514	24 301 045
Summa anläggningstillgångar		23 831 514	24 301 045
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		350	6 418
Övriga fordringar		3 569	4 628
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		86 203	167 296
Summa kortfristiga fordringar		90 122	178 342
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bankmedel	7	133 549	150 732
Summa kassa och bank		133 549	150 732
Summa omsättningstillgångar		223 671	329 074
Summa tillgångar		24 055 185	24 630 119

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 069 000	1 069 000
Återförd fond för lägenhetsunderhåll		601 463	601 463
Fond för yttre underhåll		659 586	875 715
Summa bundet eget kapital		2 330 049	2 546 178
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		42 643	172 516
Årets förlust		-77 940	-346 002
Summa fritt eget kapital		-35 297	-173 486
Summa eget kapital		2 294 752	2 372 692
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	21 018 431	21 351 931
Summa långfristiga skulder		21 018 431	21 351 931
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	333 500	333 500
Leverantörsskulder		10 796	84 635
Övriga skulder	10	140 280	140 429
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		257 426	346 932
Summa kortfristiga skulder		742 002	905 496
Summa eget kapital och skulder		24 055 185	24 630 119
Ställda säkerheter	11	27 834 000	27 834 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	75 år
Tillkommande utgifter	10-30 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 20 868 035 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgifter bostadsrätter	1 934 400	1 934 400
Hyror lokaler	344 952	344 949
Hyror parkeringar	77 041	78 700
TV, bredband, telefoni	78 000	78 000
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	10 386	10 893
Summa	2 444 779	2 446 942

Not 3 Driftskostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Löpande underhåll	246 543	840 688
Periodiskt underhåll	455 956	435 129
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	13 125	12 250
Vatten- och avloppsavgifter	111 231	100 711
Elavgifter	73 161	64 662
Renhållning	82 485	80 312
Snöröjning	60 895	38 500
Förbrukningsinventarier/materiel	16 735	21 223
Fastighetsförsäkringar	23 328	24 168
Tv, bredband, telefoni	105 742	104 621
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	72 189	71 071
Summa	1 261 390	1 793 335

Not 4 Personalkostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Arvoden till styrelsen	80 000	80 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	25 586	23 688
Summa	105 586	103 688

Styrelsen aravoderas enligt arvoden fastställda av
föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	26 713 000	26 713 000
Utgående anskaffningsvärde	26 713 000	26 713 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 546 368	-5 051 016
Årets avskrivning	-495 352	-495 352
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 041 720	-5 546 368
Mark	3 130 200	3 130 200
Summa bokfört värde	23 801 480	24 296 832
Taxeringsvärde byggnader	30 534 000	30 534 000
Taxeringsvärde mark	19 140 000	19 140 000
	49 674 000	49 674 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	47 800 000	47 800 000
Lokaler	1 874 000	1 874 000

Not 6 Maskiner och inventarier

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingående anskaffningsvärden	16 883	16 883
Årets inköp	34 031	0
Utgående anskaffningsvärden	50 914	16 883
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 670	-11 266
Årets avskrivningar	-8 210	-1 404
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 880	-12 670
Summa bokfört värde	30 034	4 213

Not 7 Kassa och bank

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Kassa	5 000	5 000
Nordea företagskonto (kredit limit 1 000 000 kr)	128 549	145 732
Summa	133 549	150 732

Not 8 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Återförda <u>rep.fonder</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	1 069 000	875 715	601 463	172 516	-346 002	2 372 692
Avsättning till fond för yttre underhåll		219 000	-	-219 000	-	-
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-435 129	-	435 129	-	-
Omföring av föregående års resultat			-	-346 002	346 002	-
Årets resultat				-	-77 940	-77 940
Belopp vid årets utgång	1 069 000	659 586	601 463	42 643	-77 940	2 294 752

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Nordea Hypotek AB	1,10%	70 000	5 479 681	2019-03-20
Nordea Hypotek AB	1,30%	100 000	9 950 000	2020-03-18
Nordea Hypotek AB	4,10%	138 500	5 678 500	2016-09-21
Nordea Hypotek AB	1,65%	25 000	243 750	3-mån
Summa fastighetslån		333 500	21 351 931	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-333 500	
Summa långfristig del			21 018 431	

Not 10 Övriga skulder

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Personalskatt	24 000	24 001
Sociala avgifter	25 136	23 238
Deponerade hyror	68 725	68 725
Fond för lägenhetsunderhåll	22 419	24 465
Summa	140 280	140 429

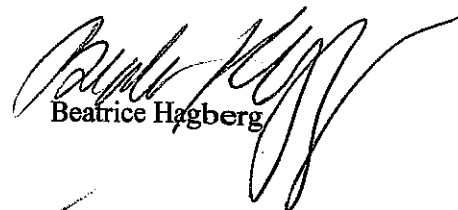
Not 11 Ställda säkerheter

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Fastighetsinteckningar		
SBAB	0	18 402 000
Nordea Hypotek	27 834 000	9 432 000
	<u>27 834 000</u>	<u>27 834 000</u>

Täby 2016-03-31


Lena Van Erp
Ordförande

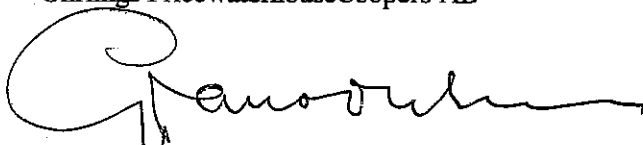

Kerstin Jonsson


Beatrice Hagberg


Magnus Östergren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-04-06

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Göran Ohlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vallatorp org. nr 716418-7200

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vallatorp 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. 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 Bostadsrättsföreningen Vallatorps finansiella ställning per den 31 december 2015 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vallatorp för år 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 beträffande 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 och föreningens stadgar.

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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

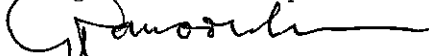
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundsvall den 6 april 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Göran Ohlsson

Auktoriserad revisor