

Brf Vallatorp
Org nr 716418-7200

Årsredovisning för räkenskapsåret 2013

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	7

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vallatorp får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Föreningens ändamål

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, 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. De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2009-05-06. 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 fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa Försäkrings AB. I försäkringen ingår även tilläggförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

Styrelse, valberedning och revisorer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2013-04-15 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Polina Dimitrova Monica Riddebäck Kerstin Jonsson Beatrice Hagberg Lena Van Erp	Ordförande t o m 4 sept, därefter flyttat och avgått Vice ordförande Sekreterare t o m 4 sept, därefter ordförande ledamot ledamot t o m 4 sept, därefter sekreterare
Suppleant	Per Blomström	
Valberedning	Brita Apelgren (sammankallande) Lilian Jacobsson Inger Pennlöv	
Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Tore Eklund (suppleant)	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 14 st protokollförda sammanträden.

Flerårsjämförelse

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Kassalikviditet	%	164	194	159	131	131
Årsavgift bostäder per kvm	kr	585	585	585	568	568
Driftskostnader per kvm	kr	182	183	164	183	166
Fastighetslån per kvm	kr	6 128	6 221	6 314	6 435	6 527
Genomsnittlig skuldränta	%	3,75	3,75	3,76	3,71	3,72

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Fastighetsförvaltning

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

Fastighetens tekniska skick

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande fem åren.

Planerade åtgärder de kommande åren är enligt underhållsplanen.

Tidigare underhållsåtgärder: 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).

Verksamheten under det gångna året

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har fem överlåtelser skett.

Förutom löpande underhåll för 168 330 kronor har föreningen under året utfört periodiskt underhåll enligt nedan:

Genomgång av ventilation, service, kontroll, OVK-besiktning, byte av filter och rengöring: 117 500 kr
Byte av tak och fasad på tvättstuga och soprum inkl kostnad för bygglov och besiktning: 200 801 kr
Byte av motorvärmare: 120 150 kr
Byte varmvattenberedare: 69 244 kr
Reparation av stängsel: 41 360 kr

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande:

Balanserat resultat	170 589
Årets resultat	<u>-224 073</u>
	kronor
	<u>-53 484</u>

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så att

till fastighetens underhållsfond avsättes enligt budget	209 000
till fastighetens underhållsfond avsättes utöver budget	0
ur fastighetens underhållsfond uttages	<u>-435 000</u>
i ny räkning överförs	172 516
	kronor
	<u>-53 484</u>

Beträffande ekonomin i övrigt hänvisas till bifogad resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2013	2012
Föreningens intäkter	2	2 446 273	2 418 890
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	3	-717 385	-234 504
Fastighetsskatt och fastighetsavgift		-70 770	-78 345
Driftkostnader	4	-655 458	-657 241
Avskrivningar		-393 457	-362 983
Rörelseresultat		609 203	1 085 817
Ränteintäkter		0	117
Räntekostnader		-833 276	-846 482
Resultat efter finansiella poster		-224 073	239 452
Årets resultat		-224 073	239 452
Tillägg till resultaträkningen			
Enligt stadgar och styrelsens förslag till föreningsstämman:			
- Avsättning till fastighetens underhållsfond enligt budget		-209 000	-209 000
-Avsättning till fastighetens underhållsfond utöver budget		0	-20 000
- Uttag ur fastighetens underhållsfond		435 000	0
Årets resultat efter avsättning och uttag ur fastighetens underhållsfond		1 927	10 452

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	24 792 184	25 184 237
Maskiner och inventarier	6	5 617	0
Summa anläggningstillgångar		24 797 801	25 184 237
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		6 818	175
Övriga kortfristiga fordringar		4 638	208
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	45 791	14 555
		57 247	14 938
Kassa och bankmedel	8	494 475	586 811
Summa omsättningstillgångar		551 722	601 749
Summa tillgångar		25 349 523	25 785 986
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 069 000	1 069 000
Återförda reparationsfonder		601 463	601 463
Fastighetens underhållsfond		1 101 715	872 715
		2 772 178	2 543 178
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		170 589	160 137
Årets resultat		-224 073	239 452
		-53 484	399 589
Summa eget kapital		2 718 694	2 942 767
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	21 685 431	22 018 931
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	10	333 500	333 500
Leverantörsskulder		140 652	117 450
Medlemmarnas underhållsfond	11	26 511	34 606
Övriga kortfristiga skulder	12	91 252	91 506
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	353 483	247 226
Summa kortfristiga skulder		945 398	824 288
Summa eget kapital och skulder		25 349 523	25 785 986
Ställda säkerheter	14	27 834 000	27 834 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde i balansräkningen. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen.

Byggnadens värde skrivs från och med 1997 av enligt en annuitetsmodell baserad på en avskrivningstid på 50 år på ursprungligt värde och 30 år på därefter gjorda grundförbättringar. Annuitetsmodellen innebär att avskrivningarna varierar från 0,17 - 7,57 % per år vid en avskrivningstid på 50 år. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Övriga tillgångar skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Bredbandsnät 10 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 föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

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

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 Föreningens intäkter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Årsavgifter bostadsrätter	1 934 400	1 934 400
Hyror lokaler	345 575	344 616
Hyror parkeringar	77 515	78 228
TV, bredband, telefoni	68 325	39 300
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	10 858	13 146
Övriga intäkter	9 600	9 200
Summa	2 446 273	2 418 890

Not 3 Underhållskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Löpande underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	32 916	5 848
Målningsarbeten	40 772	16 896
Elinstallationer	0	4 568
Tvättstugor	7 402	13 667
Ventilation och sanitet	18 031	11 002
Trädgård, utemiljö	38 731	51 774
Parkeringsdäck	4 275	0
Försäkringsskador	26 203	0
	168 330	103 755
<u>Periodiskt underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	200 801	22 644
Elinstallationer	120 150	0
Värmeinstallationer	69 244	0
Ventilation och sanitet	117 500	65 605
Trädgård, utemiljö	41 360	0
Konsultarvoden	0	42 500
	549 055	130 749
Summa	717 385	234 504

Not 4 Driftskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Vatten- och avloppsavgifter	100 412	101 252
Elavgifter	80 315	91 311
Renhållning	81 132	72 626
Snöröjning	57 251	95 250
Förbrukningsinventarier/materiel	15 990	7 082
Fastighetsförsäkringar	23 844	23 148
Tv, bredband, telefoni	94 219	56 536
Förvaltnings- och externa kostnader	109 804	116 987
Styrelse- och mötesarvoden	72 000	72 000
Sociala avgifter	20 492	21 049
Summa	655 459	657 241

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	26 713 000	26 713 000
Utgående anskaffningsvärde	26 713 000	26 713 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 658 963	-4 295 980
Årets avskrivning	-392 053	-362 983
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 051 016	-4 658 963
Mark	3 130 200	3 130 200
Summa bokfört värde	24 792 184	25 184 237
Taxeringsvärde byggnader	30 534 000	23 425 000
Taxeringsvärde mark	19 140 000	9 740 000
	49 674 000	33 165 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	47 800 000	31 200 000
Lokaler	1 874 000	1 965 000

Not 6 Maskiner och inventarier

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingående anskaffningsvärden	9 862	9 862
Årets inköp	7 021	0
Utgående anskaffningsvärden	16 883	9 862
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 862	-9 862
Årets avskrivningar	-1 404	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 266	-9 862
Summa bokfört värde	5 617	0

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Com hem	16 793	14 555
Förvaltnings AB Castor	26 122	0
Delgivningskostnad	2 876	0
Summa	45 791	14 555

Not 8 Kassa och bankmedel

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Kassa	5 000	5 000
Nordea företagskonto (kredit limit 1 000 000 kr)	489 475	581 811
Summa	494 475	586 811

Not 9 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fastighetens underhållsfond</u>	<u>Återförda rep.fonder</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Eget kapital 2013-01-01	1 069 000	872 715	601 463	160 137	239 452	2 942 767
Avsättning till underhållsfond		229 000	-	-	-	229 000
Ianspråktagande av underhållsfond		-	-	-	-	-
Omföring av föregående års resultat			-	10 452	-239 452	-229 000
Årets resultat				-	-224 073	-224 073
Eget kapital 2013-12-31	1 069 000	1 101 715	601 463	170 589	-224 073	2 718 694

al

Not 10 Fastighetslån

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
SBAB	3,57%	170 000	15 769 681	2015-04-15
Nordea Hypotek AB	4,10%	138 500	5 955 500	2016-09-21
Nordea Hypotek AB	3,21%	25 000	293 750	3-mån
Summa fastighetslån		333 500	22 018 931	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-333 500	
Summa långfristig del			21 685 431	

Not 11 Medlemmarnas underhållsfond

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Belopp vid årets ingång	34 606	34 606
Uttag ur underhållsfond	-8 095	0
Summa	26 511	34 606

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

Personalskatt	21 600	21 600
Sociala avgifter	19 652	19 906
Deponerade hyror	50 000	50 000
Summa	91 252	91 506


Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Upplupen fastighetsskatt	0	3 171
Övriga upplupna kostnader	166 682	171 432
Förutbetalda hyror och avgifter	186 801	72 623
Summa	353 483	247 226

Not 14 Ställda säkerheter

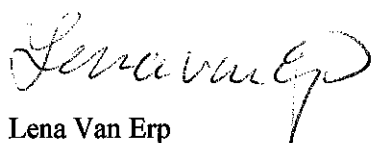
	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Fastighetsinteckningar		
SBAB	18 402 000	18 402 000
Nordea Hypotek	9 432 000	9 432 000
	<hr/>	<hr/>
	27 834 000	27 834 000

Täby 2014-03-24


Kerstin Jonsson
Ordförande

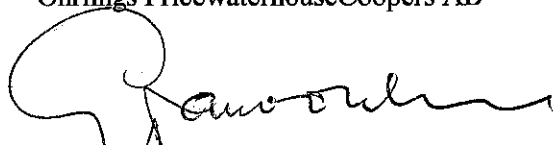

Monica Riddebäck


Beatrice Hagberg


Lena Van Erp

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-04-10

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Göran Ohlsson
Auktoriserad revisor

al

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 2013.

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 revisionsssed 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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkning och balansräkning.

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 2013.

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 revisionsssed 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 10 april 2014

Öhrlings RricewaterhouseCoopers AB


Göran Ohlsson
Auktoriserad revisor

