

Årsredovisning
för
Brf Valhallavägen 172

716419-8413

Räkenskapsåret

2012



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Valhallavägen 172 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2007-06-21.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Tamburmajoren 6 bebyggdes 1937 och är belägen i Stockholms kommun.

Föreningen förvärvade fastigheten 1996 för ombildning till bostadsrätt.

På fastigheten finns ett flerbostadshus i 7 våningar innehållande 32 lägenheter och 2 lokaler, varav 4 lägenheter och lokalerna är hyresrätter.

Lägenhetsfördelning:

25 st 1 rum och kök

6 st 2 rum och kök

1 st 4 rum och kök Total bostadsyta: 1 375 kvm Total lokalyta: 129 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Husförsäljning	100,0	2013-11-30
Barnklädesaffär	29,0	2015-02-28
Telefoni (källarlokal)	15,0	2014-12-31

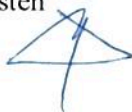
Föreningen är medlem i Tamburmajorens samfällighetsförening. Föreningens andel är 7,2%. Samfälligheten förvaltar gårdspark.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2012-06-19 bestått av:

Ordinarie	Fredrik Ringdén	Ordf.
	Petter Kjällerström	Sekr.
	Tommy Lundell	Led.
	Henrik Seidlitz	Led.
	Magnus Wikström	Led. (tom 2012-12-31)
	Bengt Witting	Kassör

Suppleanter Alexandra Hellsten



ph
HIS
AKK
R

Revisorer

Ordinarie Jan-Erik Forsberg PROJF Consulting AB

Suppleant Rolf Wahman PROJF Consulting AB

Verksamhetsrevisor Carina Hamilton

Valberedning

Marcus Johansson

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 10 årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Nedanstående åtgärder har genomförts:

Rörstambyte	1998-1999	
Elstambyte	1998-1999	
Nyinstallation hiss	1998-1999	
Omputsning av delar av fasad	1998-1999	
Renovering av balkonger	1998-1999	
Renovering av tvättstuga	1998-1999	
Renovering av lokaler	2000-2003	I mycket gott skick
Renovering fönster	2007	
Renovering tak, ny tak-el	2008	
Rörstambyte i källare	2008-2009	
Renovering av tvättstugan	2013	I mycket gott skick

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 2 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsuthyrning. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 38 (37) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av styrelsen.

Teknisk förvaltning har skötts i egen regi av styrelsen.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i SBC:s medlemsförsäkring, f.n. Moderna Försäkringar. I försäkringen ingår skadedjursförsäkring samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll:

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1937.

För inkomståret 2012 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 26,3 %.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 90 691 kronor.

Verksamhet under kommande år

Planerade åtgärder inom en 4-årsperiod

Renovering av balkongernas undersidor.

Renovering av fasaden mot gatan på bottenplan.

Inom en 9-årsperiod

Fasadrenovering (hela fasaden på bägge sidor av fastigheten).

Byte av fjärrvärmesystem.

Årsavgifter

Årsavgifterna sänktes med 30% fr o m 2012-01-01, justerades tillbaka 2012-10-01 med 25%. (Avgiften har således sjunkit med 12,5% jämfört med före 2012-01-01.)

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2013=1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2013=445kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning. Den lagstadgade påminnelseavgiften kommer att höjas till 60 kronor fr o m 2013-03-16.

Flerårsöversikt	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	1 069 628	1 227 460	1 187 857	1 187 142	1 164 965
Resultat före reservering	-26 061	27 278	160 020	115 681	95 399
Reservering yttre reparationsfond	-37 100	-37 100	-37 100	-24 750	-24 750
Saldo yttre reparationsfond	227 711	190 611	153 511	128 761	104 011
Lån per kvm yta	3 979	4 654	4 654	4 654	3 989
Kassalikviditet (%)	231	1 992	293	322	37
Årsavgift bostäder kronor/kvm per 1231	486	555	555	555	555

pk
HS
AI
R

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:


ansamlad förlust	-1 000 144
årets förlust	-26 061
	-1 026 205
behandlas så att	
till yttre reparationsfond överföres	37 100
i ny räkning överföres	-1 063 305
	-1 026 205

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.



Handwritten notes and initials in the bottom right corner, including "175 R" and other illegible scribbles.

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Föreningens intäkter	1	1 069 628	1 227 460
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-90 691	-86 613
Driftskostnader	3	-578 901	-531 055
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-27 544	-156 327
Avskrivningar	5	-183 485	-194 912
Resultat före finansiella poster		189 008	258 553
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	37 807	6 671
Räntekostnader		-252 875	-237 946
Resultat efter finansiella poster		-26 061	27 278
Årets resultat		-26 061	27 278


H
HS
Al
E

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	9 964 469	10 146 639
Mark		3 616 000	3 616 000
Maskiner och inventarier	8	545	1 860
		13 581 014	13 764 499
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		13 583 814	13 767 299
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 814	100
Övriga fordringar	9	0	2 406 210
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	18 654	19 264
		20 468	2 425 574
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 960 498	540 398
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		867 942	724 692
		2 828 440	1 265 090
Summa omsättningstillgångar		2 848 908	3 690 664
SUMMA TILLGÅNGAR		16 432 722	17 457 963


Handwritten signature and initials in blue ink, including a star-like symbol and the letters 'H5', 'A', and 'R'.

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		7 664 796	7 664 796
Upplåtelseavgifter		3 356 992	3 356 992
Yttre reparationsfond		227 711	190 611
		11 249 499	11 212 399
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 000 144	-990 322
Årets resultat		-26 061	27 278
		-1 026 205	-963 044
Summa eget kapital		10 223 294	10 249 355
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	4 955 000	7 000 000
Mottagna depositioner		23 316	23 316
Summa långfristiga skulder		4 978 316	7 023 316
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		1 030 000	0
Leverantörsskulder		46 117	658
Skatteskulder		5 203	4 969
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	149 792	179 665
Summa kortfristiga skulder		1 231 112	185 292
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 432 722	17 457 963
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		7 000 000	7 000 000
		7 000 000	7 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga




 HS
 R

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört 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. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	1%
Fastighetsförbättringar	1%, 5%, 10%
Inventarier	20%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Fordringar

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

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. 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 och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2012	2011
Hysesintäkter bostäder	178 566	230 307
Hysesintäkter lokaler	312 332	260 348
Hysesintäkter övriga objekt	9 368	9 133
Fastighetsskatt	5 100	5 100
Årsavgifter bostäder	504 883	653 702
Kabel-TV / Internet	36 096	34 428
Hysesbortfall ./.	-2 321	-13 929
Debiterade avgifter	20 000	43 400
Ersättningar och intäkter	1 050	1 343
Fakturerade kostnader	4 554	3 628
	1 069 628	1 227 460

Not 2 Underhållskostnader

	2012	2011
Löpande reparationer	90 691	12 113
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	196 884
Avgår aktiverade underhållskostnader ./.	0	-122 384
	90 691	86 613

Not 3 Driftkostnader

	2012	2011
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	12 500	17 126
Besiktning/serviceavtal	4 884	4 735
Fastighetsel	50 388	56 180
Uppvärmning	327 760	276 250
Vatten	21 345	19 826
Sophämtning	21 520	19 331
Fastighetsförsäkring	25 866	26 840
Avgälder, arrenden och avgifter	6 120	6 120
Kabel-TV och internet	40 148	39 405
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	66 330	64 314
Övriga driftkostnader	2 040	927
	578 901	531 054

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2012	2011
Administration, kontor och övrigt	4 388	51 322
Styrelse- och mötesarvoden	-28 334	34 000
Lagstadgade sociala avgifter	-8 903	10 682
Revisionsarvode	6 250	6 368
Förvaltningsarvode	49 132	48 300
Övriga externa tjänster	5 010	5 655
	27 543	156 327

Not 5 Avskrivningar


	2012	2011
Byggnad år 17/100	82 524	82 524
Fastighetsförbättringar	24 170	24 170
Fönsterrenovering år 6/20	9 874	9 874
Lägenhetsrenovering år 5/20	4 996	4 996
Fönster i lokaler år 5/20	4 531	4 531
Takrenovering år 5/20	21 343	21 343
Soprumrenovering år 5/20	1 489	1 489
Avloppsbyte år 4/100	5 380	5 380
Ventilation år 2/10	27 863	27 863
Inventarier 5-årig plan	1 315	12 742
	183 485	194 912

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012	2011
Ränteintäkter	37 710	6 506
Överskatteränta ej skattepliktig	97	165
	37 807	6 671

Not 7 Byggnader

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	12 330 092	12 051 458
Nyanskaffningar		278 634
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 330 092	12 330 092
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 183 453	-2 001 283
Årets avskrivningar enligt plan	-182 170	-182 170
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 365 623	-2 183 453
Utgående redovisat värde	9 964 469	10 146 639
Taxeringsvärden byggnader	12 362 000	12 362 000
Taxeringsvärden mark	16 903 000	16 903 000
	29 265 000	29 265 000



Not 8 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 700	63 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 700	63 700
Ingående avskrivningar	-61 840	-49 098
Årets avskrivningar	-1 315	-12 742
Utgående ackumulerade avskrivningar	-63 155	-61 840
Utgående redovisat värde	545	1 860

Not 9 Övriga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Andra kortfristiga fordringar	0	2 385 000
Avräkning skattekonto	0	21 210
	0	2 406 210

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter


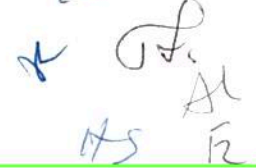
	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkring	8 319	9 227
Förutbetald kabel-tv	10 335	10 037
	18 654	19 264

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 664 796	3 356 992	190 611	-990 322	27 278
Disposition av föregående års resultat:			37 100	-9 822	-27 278
Årets resultat					-26 061
Belopp vid årets utgång	7 664 796	3 356 992	227 711	-1 000 144	-26 061

Not 12 Fastighetslån

	2012-12-31	2011-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
Stadshypotek AB - Extra amorterat 2012-08-23	0	1 000 000
Stadshypotek AB - 3,66% - 2013-04-30	2 985 000	3 000 000
Stadshypotek AB - 3,88% - 2014-04-30	3 000 000	3 000 000
Avgår kortfristig del ./.	-1 030 000	0
	4 955 000	7 000 000

Handwritten signatures and initials:



Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

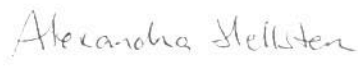
	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna löner och arvoden	5 666	34 000
Upplupna sociala avgifter	1 780	10 683
Uppl räntekostnader externt	18 804	22 176
Förskottsbetalda hyror/avg	35 838	42 670
Upplupna avtalskostnader	12 500	13 750
Upplupna VA avgifter	0	2 496
Upplupna uppvärmningskostnader	56 113	35 469
Upplupna elavgifter	7 854	9 867
Upplupna renhållningsavgifter	614	754
Beräknat arvode för revision	7 800	7 800
Uppl rep o underhållskost	2 823	0
	149 792	179 665

Stockholm den 2/5 2013



Fredrik Ringdén


Henrik Seidlitz


Bengt Witting


Alexandra Hellsten


Petter Kjällerström


Tommy Lundell

Min revisionsberättelse har lämnats . 10/5 2013


Jan-Erik Forsberg
Revisor

Revisionsberättelse

Till Föreningsstämman i BRF Valhallavägen 172

Org.nr 716419-8413

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Valhallavägen 172 för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 10 maj 2013


Jan-Erik Forsberg
Revisor