

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 2017-01-01 - 2017-12-31. 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 ersättningsskyldig 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 redovisnings sed 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 ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 14 maj 2018


Jan-Erik Forsberg
Revisor

Årsredovisning

2017

Brf Valhallavägen 172

Org nr 716419-8413

Styrelsen för Brf Valhallavägen 172 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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 2 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	2017-11-30
Mobilservice	29,0	2017-02-28
Telefoni (källarlokal)		2017-12-31

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt och beskattas med 22,0 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret. I försäkringen ingår skadedjursförsäkring samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

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

JW MC
SG

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-05-16 bestått av:

Ordinarie	Stefan Gunnarsson Martin Creutz Bengt Witting Felix Westerberg	Ordförande Sekreterare Kassör
Suppleanter	Eva Hellsing Carina Hamilton	

Fram till föreningsstämman var Anna Lindberg och Alexandra Lundqvist ordinarie ledamot.

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie	Jan-Erik Forsberg	PROJF Consulting AB
Suppleant	Rolf Wahman	PROJF Consulting AB
Valberedning	Måns Pripp Eva Ahlberg-Rydheim	

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB en del av Riksbyggen.
Teknisk förvaltning har skötts i egen regi av styrelsen.

Styrelsen håller på att utarbeta en långsiktig underhållsplan.
Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2008 (intervall vart 10:e år).
OVK besiktning har skett 2013 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

Nedanstående åtgärder har genomförts:

Rörstambyte, elstambyte, nyinstallation hiss, omputsning delar av fasad, renovering av balkonger och tvättstuga har skett under	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
Renovering av nedre delen av gatufasaden	2013	
Undercentral fjärrvärme	2014	
Uppdatering av elnät	2015	
Installation av eget fibernät	2015	
Förbättring av ventilation i kommersiell lokal	2015	
Nytt golv i kommersiell lokal	2015	
Översyn av ventilation inkl nya fläktar	2016	

FW MC
JG X

Planerade åtgärder inom en 5-årsperiod

Renovering av balkonger
Omputsning av fasader
Spolning av stammar
Sotning av öppna spisar
Målning av fönster

Inom en 10-årsperiod

Översyn av tak och stuprännor

Styrelsens bedömning är att årsavgifterna inte skall behöva höjas på grund av de planerade åtgärderna. Föreningens ekonomi är mycket god med stor kassabehållning, låga lån liksom ett par hyreslägenheter och kommersiella lokaler som ger intäkter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 182 635 kronor avseende bl a ventilationsåtgärder.

Medlemsinformation

Under perioden har 4 överlåtelse ägt rum. Styrelsen har beviljat 1 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 40 (42) medlemmar.

Oförändrade årsavgifter under 2017 och det finns inga planer på att förändra dem.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2018=1 138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2018=455 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	1 036	1 020	1 020	1 161
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-42	-375	-515	-103
Soliditet (%)	90,2	92,4	81,2	77,2
Kassalikviditet (%)	195,4	1 426,0	185,0	433,6
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	-41	-41	-43	-50
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	84	43	0	7
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	425	425	425	486
Lån kronor per kvm yta	665	665	1 995	2 660

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

FU MC
SG
X

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse - avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	9 146 282	9 165 506	43 044	-1 722 748	-374 828	16 257 256
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			41 205	-41 205		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-374 828	374 828	
Nedsättning insatser	-2 000 000					-2 000 000
Årets resultat					-41 650	-41 650
Belopp vid årets utgång	7 146 282	9 165 506	84 249	-2 138 781	-41 650	14 215 606

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 138 781
årets förlust	-41 650
	-2 180 431

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	41 205
i ny räkning överföres	-2 221 636
	-2 180 431


Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

AN ML
56

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 036 149	1 020 401
Övriga rörelseintäkter		300	15 673
Summa rörelseintäkter		1 036 449	1 036 074
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-713 135	-984 943
Övriga externa kostnader	5	-81 177	-132 744
Personalkostnader	6	-57 753	-57 133
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-211 684	-211 684
Summa rörelsekostnader		-1 063 749	-1 386 504
Rörelseresultat		-27 300	-350 430
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 650	19 444
Räntekostnader och liknande resultatposter		-29 000	-43 842
Summa finansiella poster		-14 350	-24 398
Resultat efter finansiella poster		-41 650	-374 828
Årets resultat		-41 650	-374 828

FW MC
SG

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	12 669 619	12 851 789
Inventarier, verktyg och installationer	8	119 872	149 386
Summa materiella anläggningstillgångar		12 789 491	13 001 175
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		0	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	2 800
Summa anläggningstillgångar		12 789 491	13 003 975
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	880 647	526 745
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	11 748	11 341
Summa kortfristiga fordringar		892 395	538 086
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 075 797	4 061 161
Summa kassa och bank		2 075 797	4 061 161
Summa omsättningstillgångar		2 968 192	4 599 247
SUMMA TILLGÅNGAR		15 757 683	17 603 222

FW ML
SG


Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 311 788	18 311 788
Yttre reparationsfond		84 249	43 044
Summa bundet eget kapital		16 396 037	18 354 832
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 138 781	-1 722 748
Årets resultat		-41 650	-374 828
Summa fritt eget kapital		-2 180 431	-2 097 576
Summa eget kapital		14 215 606	16 257 256
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	0	1 000 000
Övriga skulder		23 433	23 433
Summa långfristiga skulder		23 433	1 023 433
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	1 000 000	0
Leverantörsskulder		56 618	46 954
Skatteskulder		13 171	9 002
Övriga skulder		319 390	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	129 465	266 577
Summa kortfristiga skulder		1 518 644	322 533
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 757 683	17 603 222

JW MC
SG
4

Kassaflödesanalys	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-27 300	-350 430
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		211 684	211 684
Erhållen ränta		14 650	19 444
Erlagd ränta		-29 000	-52 117
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		170 034	-171 419
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-3 876	-3 976
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		196 112	77 614
Kassaflöde från den löpande verksamheten		362 269	-97 782
Investeringsverksamheten			
Återbetalning insats Bostadsrätterna		2 800	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		2 800	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		0	-2 000 000
Nedsättning av insatser enligt stämmobeslut		-2 000 000	0
Inbetalda insatser / kapitaltillskott		0	2 525 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 000 000	525 000
Årets kassaflöde		-1 634 931	427 218
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 587 507	4 160 289
Likvida medel vid årets slut	14	2 952 577	4 587 507

FW M
56

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre ekonomiska företag*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

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

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	10-20 år
Inventarier och verktyg	5 år
Installationer	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

FW M
SG

Not 2 Rörelseintäkter

	2017	2016
Hysesintäkter bostäder	78 420	93 644
Hysesintäkter lokaler	329 424	324 005
Hysesintäkter övriga	9 505	9 394
Fastighetsskatt, ej momsregistrerade	6 588	6 588
Årsavgifter bostäder	558 972	555 021
Kabel-TV / Internet	33 240	18 860
Hysesbortfall ./.	0	-7 111
Debiterade avgifter	20 000	20 000
Övriga ersättningar och intäkter	300	15 673
	1 036 449	1 036 074

Not 3 Underhållskostnader

	2017	2016
Löpande reparationer	182 635	169 464
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	262 500
	182 635	431 964

Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	21 934	18 083
Sotning	0	5 963
Besiktning / Serviceavtal	5 931	5 585
Avgift för tillsyn/tillstånd Sthlm Stads miljö- o hälsoskydd	0	7 020
Fastighetsel	27 517	43 900
Uppvärmning	274 005	290 326
Vatten	24 118	22 993
Sophämtning	31 194	26 718
Fastighetsförsäkring	19 538	18 453
Samfällighetsavgifter	6 120	6 120
Hyressättningsavgift	0	417
Kabel-TV / Internet	48 763	37 525
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	71 380	69 876
	530 500	552 979

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2017	2016
Administration, kontor och övrigt	5 968	13 818
Revisionsarvode	11 575	6 250
Förvaltningsarvode	59 536	59 199
Övriga externa tjänster/kostnader	4 098	46 241
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	7 236
	81 177	132 744

FW ML
SG

Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvoden	44 802	44 300
Lagstadgade sociala avgifter	12 951	12 833
	57 753	57 133

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	12 330 092	12 330 092
Ingående anskaffningsvärden mark	3 616 000	3 616 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 946 092	15 946 092
Ingående avskrivningar	-3 094 303	-2 912 133
Årets avskrivningar	-182 170	-182 170
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 276 473	-3 094 303
Utgående redovisat värde	12 669 619	12 851 789
Taxeringsvärden byggnader	13 735 000	13 735 000
Taxeringsvärden mark	23 795 000	23 795 000
	37 530 000	37 530 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	272 114	272 114
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	272 114	272 114
Ingående avskrivningar	-122 728	-93 214
Årets avskrivningar	-29 514	-29 514
Utgående ackumulerade avskrivningar	-152 242	-122 728
Utgående redovisat värde	119 872	149 386

Not 9 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning skattekonto	3 867	398
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	876 780	526 347
	880 647	526 745

FW ML
SG
✱

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	6 648	6 241
Förutbetald Stockholm Stadsnät AB	5 100	5 100
	11 748	11 341

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Nordea	2,90	2018-04-18	1 000 000	1 000 000
			1 000 000	1 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-1 000 000	0

Om 5 år beräknas skulden uppgå till 0 kronor.

Not 12 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	2 000 000	2 000 000
	2 000 000	2 000 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	5 800	5 800
Förskottsbetalda hyror och avgifter	59 225	142 507
Upplupna uppvärmningskostnader	40 345	42 797
Upplupna elavgifter	0	5 048
Upplupna reparationer och underhåll	14 096	62 625
Beräknat arvode för revision	10 000	7 800
	129 466	266 577

HW ML
SG
→

Not 14 Likvida medel

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning Klientmedel	876 780	526 347
Banktillgodohavanden	2 075 797	4 061 161
	2 952 577	4 587 508

Stockholm den 7/5-2018



Stefan Gunnarsson


Bengt Witting


Martin Creutz


Felix Westerberg

Min revisionsberättelse har lämnats 14/5-2018


Jan-Erik Forsberg
Revisor