

# Årsredovisning

2018

Brf Valhallavägen 172

Org nr 716419-8413

Styrelsen för Brf Valhallavägen 172 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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. Nya stadgar har antagits vid extra föreningsstämma 2018-06-12 samt 2018-11-06, ligger hos Bolagsverket för registrering.

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	2021-11-30
Mobilservice	29,0	2021-02-28
Telefoni (källarlokal)		2021-01-01

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.

*FW HB SG*

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-06-04 bestått av:

Ordinarie	Stefan Gunnarsson	Ordförande
	Felix Westerberg	Sekreterare
	Bengt Witting	Kassör
	Linnéa Berglund	
Suppleanter	Eva Hellsing	
	Carina Hamilton	

Fram till föreningsstämman var Martin Creutz, Stefan Gunnarsson, Felix Westerberg och Bengt Witting ordinarie ledamöter liksom Eva Hellsing och Carina Hamilton suppleanter.

Följande revisorer respektive valberedning valdes vid ordinarie stämma:

Ordinarie	Jan-Erik Forsberg	PROJF Consulting AB
Suppleant	Rolf Wahman	PROJF Consulting AB
Valberedning	Måns Pripp och 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
Renovering fönster	2007
Renovering tak, ny tak-el	2008
Rörstambyte i källare	2008-2009
Renovering av tvättstugan	2013
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 kommersiell lokal	2015
Översyn av ventilation inkl nya fläktar	2016
Avslutning av projekt med översyn av ventilation	2018
Ny entrédörr mot gården	2018
Kompletterande ledstänger	2018

SG  
FW LRB

Planerade åtgärder inom en 5-årsperiod

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

Inom en 10-årsperiod

Översyn av tak och stuprännor

Styrelsens nuvarande bedömning är att årsavgifterna inte skall behöva höjas på grund av de planerade åtgärderna.

Föreningens ekonomi är mycket god med stor kassabehållning, inga banklån liksom ett par hyreslägenheter och kommersiella lokaler som ger hyresintäkter.

***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 254 794 kronor främst avseende ventilationsåtgärder.

**Medlemsinformation**

Under perioden har 2 överlåtelse ägt rum. Styrelsen har beviljat 4 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 42 (40) medlemmar.

Oförändrade årsavgifter under 2018 och det finns inga beslut om att förändra dem.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2019==1 163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2019==465 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning (tkr)	1 040	1 036	1 020	1 020
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-150	-42	-375	-515
Soliditet (%)	97,8	90,2	92,4	81,2
Kassalikviditet (%)	623,8	195,4	1 426,0	185,0
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	-41	-41	-41	-43
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	125	84	43	0
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	425	425	425	425
Lån kronor per kvm yta	0	665	665	1 995

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

FW LRB  
A SG

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse - avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	7 146 282	9 165 506	84 249	-2 138 782	-41 650	14 215 605
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			41 205	-41 205		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-41 650	41 650	
Årets resultat					-150 160	-150 160
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>7 146 282</b>	<b>9 165 506</b>	<b>125 454</b>	<b>-2 221 637</b>	<b>-150 160</b>	<b>14 065 445</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 221 637
årets förlust	-150 160
	<b>-2 371 797</b>

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	41 205
i ny räkning överföres	-2 413 002
	<b>-2 371 797</b>

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

FW LB SG  


<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 040 082	1 036 149
Övriga rörelseintäkter		18 690	300
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 058 772</b>	<b>1 036 449</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-811 104	-713 135
Övriga externa kostnader	5	-68 446	-81 177
Personalkostnader	6	-115 018	-57 753
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-211 684	-211 684
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 206 252</b>	<b>-1 063 749</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-147 480</b>	<b>-27 300</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 027	14 650
Räntekostnader och liknande resultatposter		-8 707	-29 000
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 680</b>	<b>-14 350</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-150 160</b>	<b>-41 650</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-150 160</b>	<b>-41 650</b>

FW  
SG

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	12 487 449	12 669 619
Inventarier, verktyg och installationer	8	90 358	119 872
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 577 807</b>	<b>12 789 491</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 577 807</b>	<b>12 789 491</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		455	0
Övriga fordringar	9	354 645	880 647
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	11 748	11 748
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>366 848</b>	<b>892 395</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 432 713	2 075 797
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 432 713</b>	<b>2 075 797</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 799 561</b>	<b>2 968 192</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 377 368</b>	<b>15 757 683</b>

FW LB  
SG

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 311 788	16 311 788
Yttre reparationsfond		125 454	84 249
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>16 437 242</b>	<b>16 396 037</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 221 637	-2 138 781
Årets resultat		-150 160	-41 650
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 371 797</b>	<b>-2 180 431</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>14 065 445</b>	<b>14 215 606</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	0	0
Övriga skulder		23 433	23 433
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 433</b>	<b>23 433</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	0	1 000 000
Leverantörsskulder		103 152	56 618
Skatteskulder		5 725	13 171
Övriga skulder		0	319 390
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	179 613	129 465
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>288 490</b>	<b>1 518 644</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 377 368</b>	<b>15 757 683</b>

FW LB  
SG



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-147 480	-27 300
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		211 684	211 684
Erhållen ränta		6 027	14 650
Erlagd ränta		-14 507	-29 000
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>55 724</b>	<b>170 034</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-1 083	-3 876
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-224 354	196 112
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-169 713</b>	<b>362 269</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Återbetalning insats Bostadsrätterna		0	2 800
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>2 800</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av fastighetslån		-1 000 000	0
Nedsättning av insatser enligt stämmobeslut		0	-2 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 000 000</b>	<b>-2 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 169 713</b>	<b>-1 634 931</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		2 952 577	4 587 507
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	14	<b>1 782 863</b>	<b>2 952 577</b>

FW LB  
SG

## 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

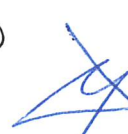
#### Nyckeltalsdefinitioner

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 LB  
SG 

## Not 2 Rörelseintäkter

	2018	2017
Hysesintäkter bostäder	78 420	78 420
Hysesintäkter lokaler	333 196	329 424
Hysesintäkter övriga	9 666	9 505
Fastighetsskatt, ej momsregistrerade	6 588	6 588
Årsavgifter bostäder	558 972	558 972
Kabel-TV / Internet	33 240	33 240
Debiterade avgifter	20 000	20 000
Övriga ersättningar och intäkter	840	300
Avgift andrahandsupplåtelse	17 850	0
	<b>1 058 772</b>	<b>1 036 449</b>

## Not 3 Underhållskostnader

	2018	2017
Löpande reparationer	254 794	182 635
	<b>254 794</b>	<b>182 635</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	21 188	21 934
Besiktning / Serviceavtal	6 430	5 931
Fastighetsel	31 360	27 517
Uppvärmning	276 912	274 005
Vatten	26 645	24 118
Sophämtning	38 060	31 194
Fastighetsförsäkring	19 945	19 538
Samfällighetsavgifter	7 344	6 120
Självrisk/reparation försäkringsskador	6 707	0
Kabel-TV / Internet	49 634	48 763
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	72 084	71 380
	<b>556 309</b>	<b>530 500</b>

## Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2018	2017
Administration, kontor och övrigt	4 920	5 968
Revisionsarvode	9 375	11 575
Förvaltningsarvode	50 841	59 536
Övriga externa tjänster/kostnader	2 657	4 098
Övriga förbrukningsinventarier/material	653	0
	<b>68 446</b>	<b>81 177</b>

FW / HB  
SG 

### Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvoden	90 996	44 802
Lagstadgade sociala avgifter	24 022	12 951
	<b>115 018</b>	<b>57 753</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	12 330 092	12 330 092
Ingående anskaffningsvärden mark	3 616 000	3 616 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 946 092</b>	<b>15 946 092</b>
Ingående avskrivningar	-3 276 473	-3 094 303
Årets avskrivningar	-182 170	-182 170
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 458 643</b>	<b>-3 276 473</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 487 449</b>	<b>12 669 619</b>
Taxeringsvärden byggnader	13 735 000	13 735 000
Taxeringsvärden mark	23 795 000	23 795 000
	<b>37 530 000</b>	<b>37 530 000</b>

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	272 114	272 114
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>272 114</b>	<b>272 114</b>
Ingående avskrivningar	-152 242	-122 728
Årets avskrivningar	-29 514	-29 514
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-181 756</b>	<b>-152 242</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>90 358</b>	<b>119 872</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning skattekonto	4 495	3 867
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	350 150	876 780
	<b>354 645</b>	<b>880 647</b>

FW LB  
SG

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	6 648	6 648
Förutbetald Stockholm Stadsnät AB	5 100	5 100
	<b>11 748</b>	<b>11 748</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Nordea	0	1 000 000
	<b>0</b>	<b>1 000 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld	0	-1 000 000

### Not 12 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	0	2 000 000
	<b>0</b>	<b>2 000 000</b>

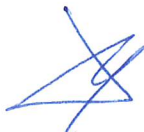
### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	0	5 800
Förskottsbetalda hyror och avgifter	131 541	59 225
Upplupna uppvärmningskostnader	38 072	40 345
Upplupna reparationer och underhåll	0	14 096
Beräknat arvode för revision	10 000	10 000
	<b>179 613</b>	<b>129 466</b>

### Not 14 Likvida medel

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning Klientmedel	350 150	876 780
Banktillgodohavanden	1 432 713	2 075 797
	<b>1 782 863</b>	<b>2 952 577</b>

FW HB  
SG



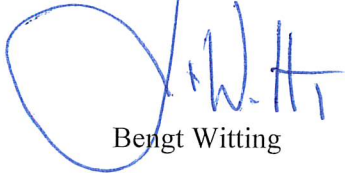
Stockholm den 21/3 -19



Stefan Gunnarsson  
Ordförande



Felix Westerberg



Bengt Witting



Linnéa Berglund

Min revisionsberättelse har lämnats 27/4-2019



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 2018-01-01 - 2018-12-31. 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 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 ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 27 April 2019

  
Jan-Erik Forsberg  
Revisor