

Årsredovisning 2022

Brf Valhallavägen 172

716419-8413

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF VALHALLAVÄGEN 172

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1987-02-23. Föreningens gällande stadgar har registrerats 2019-03-05.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Tamburmajoren 6 som bebyggdes 1937. Föreningen förvärvade fastigheten 1996 för ombildning till bostadsrätt. På fastigheten finns ett flerbostadshus i 7 våningar innehållande 2 hyreslägenheter och 30 bostadsrätter om totalt 1 375 kvm och 2 lokaler om 129 kvm.

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 2025-11-30

Mobilservice 29,0 2025-02-28

Telefoni (källarlokal) 2024-01-01

Försäkring

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

Styrelsens sammansättning

Fredrik Ringdén	Ordförande
Anna Lindberg	Sekreterare
	Ledamot
Louise Holmstrand	(avgått under året)
Petter Granath	Kassör
Joachim Timander	Ledamot
Camilla Brage	Suppleant

Valberedning

Carina Hamilton och Carl Mikael Wærn-Carlsson.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer

Jan Erik Forsberg		JEF Holding AB
Rolf Wahman	Suppleant	JEF Holding AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

1998-1999	Rörstambyte, elstambyte, nyinstallation hiss, omputsning delar av fasad, renovering av balkonger och tvättstuga
2000-2003	Renovering av lokaler
2007	Renovering fönster
2008	Renovering tak, ny tak-el
2008-2009	Rörstambyte i källare
2013	Renovering av tvättstugan samt renovering av nedre delen av gatufasaden,
2014	Undercentral fjärrvärme
2015	Uppdatering av elnät, installation av eget fibernät, förbättring av ventilation i kommersiell lokal samt nytt golv kommersiell lokal
2016-2020	Översyn av ventilation inkl nya fläktar
2018	Ny entrédörr mot gården samt kompletterande ledstänger
2018-2019	Omfattande reparationer av hissen

2020	Spolning av stammar, OVK besiktning samt sotning av öppna spisar
2021	Reparationsarbete avloppsrör
2021	Målning av fönster mot söder

Planerade underhåll

inom en 5-års period	Beställd takreovering (2023) Fasad & balkongreovering under upphandling (2024) Målning av fönster mot norr
inom en 10-års period	Översyn av stuprännor

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko AB
Teknisk förvaltning har skötts i egen regi av styrelsen.

Övrig verksamhetsinformation

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

Teknisk förvaltning har skötts i egen regi av styrelsen.

Styrelsen har utarbetat en långsiktig underhållsplan.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2008.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

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

Årsavgifterna höjdes med 5% 2022-10-01 samt beslut om ytterligare 5% fr o m 2023-05-01 för att ta höjd inför ett högre kostnadsläge p g a inflationen.

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 96 224 kronor.

Övriga uppgifter

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2023=1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2023=525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 39 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 094 127	1 082 400	1 036 188	1 050 795
Resultat efter fin. poster	-54 455	-343 729	-64 443	-38 372
Soliditet, %	98	98	98	98
Yttre fond	69	249 069	207 864	166 659
Taxeringsvärde	76 562 000	52 028 000	52 028 000	52 028 000
Bostadsyta, kvm	1 375	1 375	1 375	1 375
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	430	425	425	425
Lån per kvm bostadsyta, kr	-	-	-	-
Genomsnittlig skuldränta, %	-	-	-	-
Belåningsgrad, %	-	-	-	-

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	7 146 282	-	-	7 146 282
Upplåtelseavgifter	9 165 506	-	-	9 165 506
Fond, yttre underhåll	249 069	-	-249 000	69
Balanserat resultat	-2 598 227	-343 729	249 000	-2 692 956
Årets resultat	-343 729	343 729	-54 455	-54 455
Eget kapital	13 618 901	0	-54 455	13 564 445

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 692 956
Årets resultat	-54 455
Totalt	<u>-2 747 412</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	41 000
Balanseras i ny räkning	-2 788 412
	<u>-2 747 412</u>

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 094 127	1 082 400
Rörelseintäkter		2	-2
Summa rörelseintäkter		1 094 129	1 082 398
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-780 956	-1 042 557
Övriga externa kostnader	7	-85 626	-96 405
Personalkostnader	8	-125 111	-124 323
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-166 476	-166 476
Summa rörelsekostnader		-1 158 168	-1 429 761
RÖRELSERESULTAT		-64 039	-347 362
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 649	4 320
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-65	-687
Summa finansiella poster		9 584	3 633
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-54 455	-343 729
ÅRETS RESULTAT		-54 455	-343 729

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	11 814 489	11 968 797
Maskiner, inventarier och installationer	11	24 338	36 506
Summa materiella anläggningstillgångar		11 838 827	12 005 303
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 838 827	12 005 303
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		12 531	14 492
Övriga fordringar	12	9 316	5 175
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	35 497	28 928
Summa kortfristiga fordringar		57 344	48 595
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 994 605	1 855 533
Summa kassa och bank		1 994 605	1 855 533
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 051 949	1 904 128
SUMMA TILLGÅNGAR		13 890 776	13 909 431

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 311 788	16 311 788
Fond för yttre underhåll		69	249 069
Summa bundet eget kapital		16 311 857	16 560 857
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 692 956	-2 598 227
Årets resultat		-54 455	-343 729
Summa fritt eget kapital		-2 747 412	-2 941 956
SUMMA EGET KAPITAL		13 564 445	13 618 901
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder		23 433	23 433
Summa långfristiga skulder		23 433	23 433
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		57 210	42 235
Skatteskulder		3 504	3 599
Övriga kortfristiga skulder		3 778	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	238 406	221 263
Summa kortfristiga skulder		302 898	267 097
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 890 776	13 909 431

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Valhallavägen 172 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Om- och tillbyggnad	1-5 %
Installationer	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

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 och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Avgift andrahandsupplåtelse	8 022	14 280
Debiterade avgifter värme	20 000	20 000
Hysesintäkter, bostäder	81 312	81 312
Hysesintäkter, lokaler	367 276	356 492
Kabel-TV / Internet	33 240	33 240
Årsavgifter, bostäder	565 950	558 972
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 972	8 092
Övriga intäkter	10 357	10 010
Summa	1 094 129	1 082 398

Not 3, Fastighetskötsel	2022	2021
Besiktning och service	55 363	11 371
Städning	20 000	20 000
Yttre skötsel	0	16 156
Summa	75 363	47 527

Not 4, Reparationer	2022	2021
Löpande reparationer	96 224	100 538
Planerat underhåll fönster	0	297 500
Reparation försäkringsskada	0	20 125
Summa	96 224	418 163

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	53 744	35 461
Sophämtning	50 541	42 138
Uppvärmning	303 888	305 814
Vatten	31 944	29 415
Summa	440 117	412 828

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	22 240	19 302
Fastighetsskatt	90 228	86 968
Kabel-TV / Internet	45 264	46 250
Samfällighet	11 520	11 520
Summa	169 252	164 040

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	53 656	50 956
Juridiska kostnader	2 500	0
Revisionsarvoden	12 500	15 669
Övriga förvaltningskostnader	16 970	29 780
Summa	85 626	96 405

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Sociala avgifter	29 911	29 723
Styrelsearvoden	95 200	94 600
Summa	125 111	124 323

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Övriga räntekostnader	65	687
Summa	65	687

Not 10, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	15 946 092	15 946 092
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>15 946 092</u>	<u>15 946 092</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 977 295	-3 822 987
Årets avskrivning	-154 308	-154 308
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-4 131 603</u>	<u>-3 977 295</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>11 814 489</u></u>	<u><u>11 968 797</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	3 616 000	3 616 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 206 000	16 796 000
Taxeringsvärde mark	54 356 000	35 232 000
Summa	76 562 000	52 028 000
Not 11, Maskiner, inventarier och installationer	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	272 114	272 114
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>272 114</u>	<u>272 114</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-235 608	-223 440
Avskrivningar	-12 168	-12 168
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-247 776</u>	<u>-235 608</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>24 338</u></u>	<u><u>36 506</u></u>

Not 12, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	9 316	5 175
Summa	9 316	5 175

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	7 593	7 064
Förvaltning	13 414	12 739
Kabel-TV	9 167	9 125
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 323	0
Summa	35 497	28 928

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	13 000	13 000
El	7 590	4 722
Förutbetalda avgifter/hyror	157 135	145 688
Uppvärmning	47 512	46 814
Vatten	5 914	4 915
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 255	6 124
Summa	238 406	221 263

Not 15, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Källaren i huset led under Januari 2023 av en vattenläcka efter att en dagvattenledning från Stockholm Vatten spruckit i gatan utanför huset. Vattenläckan kunde lokaliserats och stängas av inom loppet av några timmar, varefter källaren sedan torkades ut med torkfläktar under några veckor. Styrelsen bedömer att Brf inte lidit nämnvärt kostnadsmässigt av detta och att inte heller huset lidit några skador.

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Anna Lindberg

Fredrik Ringdén
Ordförande

Joachim Timander

Petter Granath

Camilla Brage
Tjänstgörande suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

JEF Holding AB
Jan Erik Forsberg
Revisor