

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 2015-01-01 - 2015-12-31. 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 revisionssed 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 ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 25 April 2016


Jan-Erik Forsberg
Revisor

Årsredovisning
för
Brf Valhallavägen 172

716419-8413

Räkenskapsåret

2015



Styrelsen för Brf Valhallavägen 172 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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.

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 3 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)	15,0	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.



Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2015-05-26 bestått av:

Ordinarie	Karl Sundmalm Alexandra Hellsten Bengt Witting Stefan Gunnarsson Carina Hamilton Anna Lindberg	Ordförande Sekreterare Kassör
Suppleanter	Eva Hellsing Martin Creutz Christina Hansen	

Fram till föreningsstämman var Maud Stark ordinarie ledamot.

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

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

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.
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	



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 169 769 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 453 000 kronor avseende uppdatering av elnät. Investering i fiber 121 688 kronor, kostnaden har aktiverats för att skrivas av på 10 år.
Det har även skett en besiktning av balkongerna under året.

Under 2015 har föreningen, förutom löpande förvaltningsåtgärder, även gjort några större investeringar. Vi har uppgraderat vårt elnät i fastigheten till 3-fas och därmed sett till att alla lägenhetsinnehavare och hyresgäster fått ett mycket mer stabilt och kraftfullt elsystem. Tidigare hade föreningen förbud mot elspisar i lägenheterna på grund av att vår utrustning inte var tillräckligt stark för att klara av den ström som krävdes. Detta förbud är nu borttaget.

I samband med utbytet av elnätet beslutade vi oss också för att modernisera vår internetuppkoppling. Därför har vi installerat fibernät i hela fastigheten och kommer att kunna koppla upp oss mot Stokabs fibernät under första halvåret 2016. Detta är en långsiktigt hållbar lösning då fibernät inte är lika begränsat som ComHems kopparnät. Mot denna bakgrund har föreningen sagt upp avtalet med ComHem.

Under året anlidade vi också en firma till att utföra omfattande arbeten med husets ventilation för att minska det undertryck som funnits i fastigheten samt den dåliga luften i tvättstugan. Några specialbyggda ventiler för att förbättra tilluften har i några fall redan monterats på fasaden och övriga kommer att monteras under 2016. Dessutom kommer fläktarna på taket att justeras. Det verkar som om arbetet redan har lett till viss förbättring.

Vi har under året också tecknat oss för ett nytt elektroniskt fakturahanteringssystem som infördes i början av 2016. Detta innebär att föreningens leverantörer skickar fakturor direkt till förvaltaren ISS och föreningens kassör tillsammans med ordförande har övergripande ansvar för att attestera och gå igenom fakturor som kommer in i systemet. Detta kommer att ge oss en ännu bättre inblick i föreningens löpande ekonomi och kassaflöde.

Planerade åtgärder inom en 4-årsperiod

Ventilation i lägenheter.
Nytt golv i ena hyreslokalen.
Renovering av balkongernas undersidor.
Lappning av fasad
Spola Stammar
Sotning av öppna spisar

Inom en 9-årsperiod

Fasadrenovering (hela fasaden på bägge sidor av fastigheten).
Målning av fönster.
Se över tak och stuprännor.



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature, the initials 'SG', and another signature.

Medlemsinformation

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

Föreningen hade vid årets slut 41 (41) medlemmar.

Årsavgifterna sänktes med 12,5 % fr o m 2015-01-01.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2016=1 108 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2016=443 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	1 020	1 161	1 170	1 064
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-515	-103	-264	-26
Soliditet (%)	81,2	77,2	65,5	62,2
Kassalikviditet (%)	185,0	433,6	839,3	231,4
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	-43	-50	-50	-37
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	0	7	265	228
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	425	486	486	486
Lån kronor per kvm yta	1 995	2 660	3 324	3 979

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 165 198
årets förlust	-514 506
	-1 679 704

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	43 044
i ny räkning överföres	-1 722 748
	-1 679 704

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



Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 019 567	1 161 118
Övriga rörelseintäkter		16 837	39 639
Summa rörelseintäkter		1 036 404	1 200 757
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 146 775	-847 283
Övriga externa kostnader	5	-90 848	-131 318
Personalkostnader	6	-52 839	-41 244
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-211 684	-182 170
Summa rörelsekostnader		-1 502 147	-1 202 015
Rörelseresultat		-465 743	-1 258
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 760	17 556
Räntekostnader och liknande resultatposter		-80 523	-119 173
Summa finansiella poster		-48 763	-101 617
Resultat efter finansiella poster		-514 506	-102 875
Resultat före skatt		-514 506	-102 875
Årets resultat		-514 506	-102 875



Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	13 033 959	13 216 129
Inventarier, verktyg och installationer	8	178 900	86 726
Summa materiella anläggningstillgångar		13 212 859	13 302 855
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		13 215 659	13 305 655
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		1 406	6
Övriga fordringar	9	436 471	4 833 097
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	5 970	20 115
Summa kortfristiga fordringar		443 847	4 853 218
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 724 205	786 870
Summa kassa och bank		3 724 205	786 870
Summa omsättningstillgångar		4 168 052	5 640 088
SUMMA TILLGÅNGAR		17 383 711	18 945 743

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the left, and initials 'SG' and 'AC' on the right.

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	12	15 786 788	15 786 788
Yttre reparationsfond		0	7 161
Summa bundet eget kapital		15 786 788	15 793 949
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 165 198	-1 069 485
Årets resultat		-514 506	-102 875
Summa fritt eget kapital		-1 679 704	-1 172 360
Summa eget kapital		14 107 084	14 621 589
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	1 000 000	3 000 000
Övriga skulder		23 433	23 433
Summa långfristiga skulder		1 023 433	3 023 433
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		51 919	57 424
Skatteskulder		3 423	4 893
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	197 852	238 404
Summa kortfristiga skulder		2 253 194	1 300 721
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 383 711	18 945 743
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		7 000 000	7 000 000
Summa ställda säkerheter		7 000 000	7 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

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 med hänsyn till väsentligt restvärde. 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)

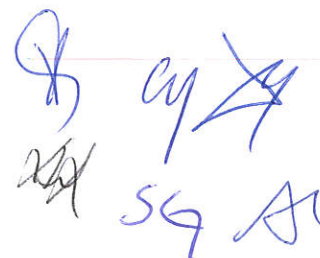
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskickade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.



Not 2 Rörelseintäkter

	2015	2014
Hysesintäkter bostäder	115 840	183 438
Hysesintäkter lokaler	323 600	323 600
Hysesrabatt hyresintäkter lokaler	-20 302	0
Hysesintäkter övriga	9 386	9 574
Fastighetsskatt, ej momsregistrerade	5 472	5 472
Årsavgifter bostäder	546 064	594 852
Kabel-TV / Internet	24 707	36 414
Hysesbortfall ./.	-5 200	-12 482
Debiterade avgifter	20 000	20 250
Övriga ersättningar och intäkter	16 837	39 639
	1 036 404	1 200 757

Not 3 Underhållskostnader

	2015	2014
Löpande reparationer	169 770	143 915
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	453 000	187 500
	622 770	331 415

Not 4 Driftkostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	37 584	5 264
Sotning	0	3 063
Besiktning / Serviceavtal	5 353	5 196
Fastighetsel	39 861	39 824
Uppvärmning	272 791	281 638
Vatten	19 059	20 401
Sophämtning	26 366	20 544
Fastighetsförsäkring	21 368	27 760
Samfällighetsavgifter	6 120	6 120
Hyressättningsavgift	556	556
Kabel-TV / Internet	30 861	42 248
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	64 086	63 254
	524 005	515 868

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2015	2014
Administration, kontor och övrigt	7 978	9 563
Revisionsarvode	6 250	6 250
Förvaltningsarvode	52 504	59 999
Övriga externa tjänster/kostnader	23 180	54 770
Övriga förbrukningsinventarier/material	937	736
	90 849	131 318



Not 6 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvoden	44 400	34 000
Lagstadgade sociala avgifter	8 439	7 244
	52 839	41 244

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
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	-2 729 963	-2 547 793
Årets avskrivningar	-182 170	-182 170
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 912 133	-2 729 963
Utgående redovisat värde	13 033 959	13 216 129
Taxeringsvärden byggnader	14 348 000	14 348 000
Taxeringsvärden mark	20 083 000	20 083 000
	34 431 000	34 431 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	150 426	63 700
Anskaffning	121 688	86 726
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	272 114	150 426
Ingående avskrivningar	-63 700	-63 700
Årets avskrivningar	-29 514	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-93 214	-63 700
Utgående redovisat värde	178 900	86 726

Not 9 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Avräkning skattekonto	387	384
Andra kortfristiga fordringar, köpeskilling upplåtelse	0	4 288 500
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	436 084	544 213
	436 471	4 833 097



Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	5 970	9 427
Förutbetald kabel-TV	0	10 688
	5 970	20 115

Not 11 Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 786 788	7 161	-1 069 485	-102 875
Disposition av föregående års resultat:		-7 161	-95 714	102 875
Årets resultat				-514 506
Belopp vid årets utgång	15 786 788	0	-1 165 199	-514 506

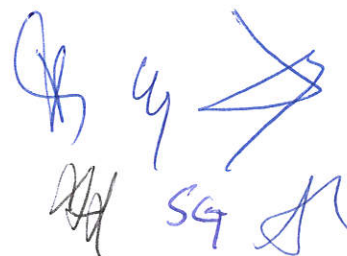
Reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett med 50 000/-57 161 kronor enligt stämmobeslut.

Not 12 Medlemsinsatser

	2015-12-31	2014-12-31
Inbetalda insatser	8 965 442	8 965 442
Upplåtelseavgifter	6 821 346	6 821 346
	15 786 788	15 786 788

Not 13 Skulder till kreditinstitut

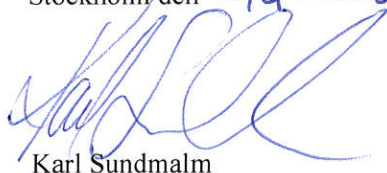
Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek AB		Avslutat	0	1 000 000
Stadshypotek AB	1,99	2016-04-30	1 000 000	1 000 000
Nordea	2,55	2016-04-20	1 000 000	1 000 000
Nordea	2,90	2018-04-18	1 000 000	1 000 000
			3 000 000	4 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-2 000 000	-1 000 000



Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	14 075	17 075
Förskottsbetalda hyror och avgifter	119 892	32 234
Upplupna uppvärmningskostnader	36 877	41 329
Upplupna elavgifter	3 605	5 428
Upplupna reparationer och underhåll	0	103 332
Beräknat arvode för revision	7 800	7 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 603	31 206
	197 852	238 404

Stockholm den 10/4 - 2016



Karl Sundmalm



Bengt Witting



Alexandra Hellsten



Anna Lindberg

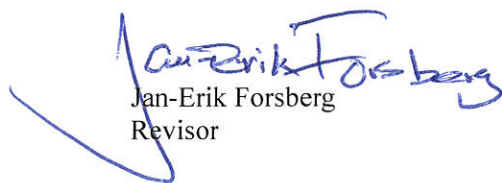


Stefan Gunnarsson



Carina Hamilton

Min revisionsberättelse har lämnats . 25/4 - 2016



Jan-Erik Forsberg
Revisor