

Årsredovisning

2019

Brf Valhallavägen 172

Org nr 716419-8413

Styrelsen för Brf Valhallavägen 172 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 2019-03-05.

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 21,4 %.

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.

SG

24

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-05-27 bestått av:

Ordinarie	Stefan Gunnarsson	Ordförande
	Iza Haraldsson	Sekreterare
	Bengt Witting	Kassör
	Joachim Timander	

Suppleanter	Eva Hellsing
	Carina Hamilton

Fram till föreningsstämman var Stefan Gunnarsson, Felix Westerberg, Bengt Witting och Linnéa Berglund 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	Felicia Johansson och Louise Holmstrand	

Styrelsen har under året haft 7 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 har utarbetat en långsiktig underhållsplan.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2008. Styrelsen planerar att under våren 2020 avsluta det omfattande ventilationsprojekt som pågått under flera år i fastigheten. I samband med detta kommer OVK-besiktning ske både för boende och butiker (tid för nästa OVK blir således 2025).

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	2016-2020
Ny entrédörr mot gården	2018
Kompletterande ledstänger	2018
Omfattande reparationer av hissen	2018 - 2019

 56

Planerade åtgärder inom en 5-årsperiod

Målning av fönster mot söder	2021
Målning av fönster mot norr	
Omputsning av fasader	
Spolning av stammar	
Sotning av öppna spisar	

Inom en 10-årsperiod

Översyn av tak och stuprännor

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 103 575 kronor.

Medlemsinformation

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

Föreningen hade vid årets slut 42 (42) medlemmar.

Oförändrade årsavgifter under 2019 och det finns inga beslut om att förändra dem.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020==1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2020==473 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1 051	1 040	1 036	1 020
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-38	-150	-42	-375
Soliditet (%)	97,7	97,8	90,2	92,4
Kassalikviditet (%)	651,9	623,8	195,4	1 426,0
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	41	41	41	41
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	167	125	84	43
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	425	425	425	425
Lån kronor per kvm yta	0	0	665	665

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

 59

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse - avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	7 146 282	9 165 506	125 454	-2 221 637	-150 160	14 065 445
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			41 205	-41 205		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-150 160	150 160	
Årets resultat					-38 372	-38 372
Belopp vid årets utgång	7 146 282	9 165 506	166 659	-2 413 002	-38 372	14 027 073

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 413 002
årets förlust	-38 372
	-2 451 374

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	41 205
i ny räkning överföres	-2 492 579
	-2 451 374

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

 59

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 050 795	1 040 082
Övriga rörelseintäkter		14 449	18 690
Summa rörelseintäkter		1 065 244	1 058 772
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-695 453	-811 104
Övriga externa kostnader	5	-84 155	-68 446
Personalkostnader	6	-117 128	-115 018
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-211 684	-211 684
Summa rörelsekostnader		-1 108 420	-1 206 252
Rörelseresultat		-43 176	-147 480
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 914	6 027
Räntekostnader och liknande resultatposter		-110	-8 707
Summa finansiella poster		4 804	-2 680
Resultat efter finansiella poster		-38 372	-150 160
Årets resultat		-38 372	-150 160



Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	12 305 279	12 487 449
Inventarier, verktyg och installationer	8	60 844	90 358
Summa materiella anläggningstillgångar		12 366 123	12 577 807
Summa anläggningstillgångar		12 366 123	12 577 807
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		0	455
Övriga fordringar	9	543 657	354 645
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	10 132	11 748
Summa kortfristiga fordringar		553 789	366 848
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 435 814	1 432 713
Summa kassa och bank		1 435 814	1 432 713
Summa omsättningstillgångar		1 989 603	1 799 561
SUMMA TILLGÅNGAR		14 355 726	14 377 368

59

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 311 788	16 311 788
Yttre reparationsfond		166 659	125 454
Summa bundet eget kapital		16 478 447	16 437 242
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 413 002	-2 221 637
Årets resultat		-38 372	-150 160
Summa fritt eget kapital		-2 451 374	-2 371 797
Summa eget kapital		14 027 073	14 065 445
Långfristiga skulder			
Övriga skulder		23 433	23 433
Summa långfristiga skulder		23 433	23 433
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		103 262	103 152
Skatteskulder		8 000	5 725
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	193 958	179 613
Summa kortfristiga skulder		305 220	288 490
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 355 726	14 377 368



Kassaflödesanalys	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-43 176	-147 480
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		211 684	211 684
Erhållen ränta		4 914	6 027
Erlagd ränta		-110	-14 507
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		173 312	55 724
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		1 391	-1 083
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		16 730	-224 354
Kassaflöde från den löpande verksamheten		191 433	-169 713
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		0	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-1 000 000
Årets kassaflöde		191 433	-1 169 713
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 782 863	2 952 577
Likvida medel vid årets slut	12	1 974 296	1 782 863



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.



Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter bostäder	82 086	78 420
Hysesintäkter lokaler	342 052	333 196
Hysesrabatt hyresintäkter lokaler	-4 500	0
Hysesintäkter övriga	9 885	9 666
Fastighetsskatt, ej momsregistrerade	9 060	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	599	840
Avgift andrahandsupplåtelse	13 850	17 850
	1 065 244	1 058 772

Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	103 575	254 794
	103 575	254 794

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	24 982	21 188
Sotning	9 545	0
Besiktning / Serviceavtal	7 059	6 430
Fastighetsel	32 387	31 360
Uppvärmning	278 924	276 912
Vatten	26 170	26 645
Sophämtning	35 737	38 060
Fastighetsförsäkring	21 745	19 945
Samfällighetsavgifter	7 344	7 344
Självrisk/reparation försäkringsskador	14 101	6 707
Kabel-TV / Internet	49 541	49 634
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	84 344	72 084
	591 879	556 309

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	8 299	4 920
Revisionsarvode	9 375	9 375
Förvaltningsarvode	49 050	50 841
Övriga externa tjänster/kostnader	16 467	2 657
Övriga förbrukningsinventarier/material	964	653
	84 155	68 446

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvoden	93 000	90 996
Lagstadgade sociala avgifter	24 128	24 022
	117 128	115 018

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
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	-3 458 643	-3 276 473
Årets avskrivningar	-182 170	-182 170
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 640 813	-3 458 643
Utgående redovisat värde	12 305 279	12 487 449
Taxeringsvärden byggnader	16 796 000	13 735 000
Taxeringsvärden mark	35 232 000	23 795 000
	52 028 000	37 530 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	272 114	272 114
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	272 114	272 114
Ingående avskrivningar	-181 756	-152 242
Årets avskrivningar	-29 514	-29 514
Utgående ackumulerade avskrivningar	-211 270	-181 756
Utgående redovisat värde	60 844	90 358

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	5 175	4 495
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	538 482	350 150
	543 657	354 645

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	5 032	6 648
Förutbetald Stockholm Stadsnät AB	5 100	5 100
	10 132	11 748

57



Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	140 850	131 541
Upplupna vatten avgifter	4 372	0
Upplupna uppvärmningskostnader	36 348	38 072
Upplupna renhållningsavgifter	2 388	0
Beräknat arvode för revision	10 000	10 000
	193 958	179 613

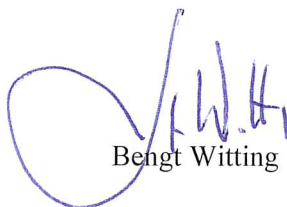
Not 12 Likvida medel

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning Klientmedel	538 482	350 150
Banktillgodohavanden	1 435 814	1 432 713
	1 974 296	1 782 863

Stockholm den 2 april 2020



Stefan Gunnarsson
Ordförande



Bengt Witting

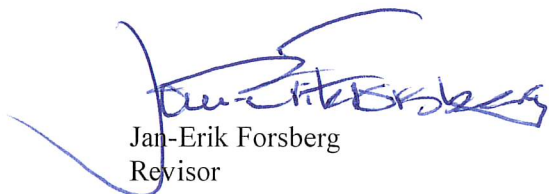


Joachim Timander



Iza Haraldsson

Min revisionsberättelse har lämnats 17/4-2020



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 2019-01-01 - 2019-12-31. 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 17 April 2020


Jan-Erik Forsberg
Revisor