

Årsredovisning 2021

BRF VALHALLAVÄGEN 172

716419-8413

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF VALHALLAVÄGEN 172

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 kommer 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	2023-11-30
----------------	-------	------------

Mobilservice	29,0	2023-02-28
--------------	------	------------

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
Louise Holmstrand	Ledamot
Petter Granath	Kassör
Joachim Timander	Ledamot
Gunilla Christina Raaschou	Suppleant
Ulrika Ann-Kristin Preger	Suppleant

Valberedning

Felicia Johansson och Ebba Åvall.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer

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

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-20. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 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	Målning av fönster mot norr Omputsning av fasader
inom en 10-års period	Översyn av tak och 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. Styrelsens nuvarande bedömning är att årsavgifterna inte skall behöva höjas på grund av de planerade åtgärderna.

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 120 663 kronor.

Planenligt underhåll avseende fönstermålning har skett med 297 500 kronor varav 290 000 kronor föreslås belasta den yttre reparationsfonden i resultatdispositionen.

Övriga uppgifter

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2022=1 208 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2022=483 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 39 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 082 400	1 036 188	1 050 795	1 040 082
Resultat efter fin. poster	-343 729	-64 443	-38 372	-150 160
Soliditet, %	98	98	98	98
Yttre fond	249 069	207 864	166 659	125 454
Taxeringsvärde	52 028 000	52 028 000	52 028 000	37 530 000
Bostadsyta, kvm	1 375	1 375	1 375	1 375
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	425	425	425	425
Lån per kvm bostadsyta, kr	-	-	-	-
Genomsnittlig skuldränta, %	-	-	-	1,74
Belåningsgrad, %	-	-	-	-

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	7 146 282	-	-	7 146 282
Upplåtelseavgifter	9 165 506	-	-	9 165 506
Fond, yttre underhåll	207 864	-	41 205	249 069
Balanserat resultat	-2 492 579	-64 443	-41 205	-2 598 227
Årets resultat	-64 443	64 443	-343 729	-343 729
Eget kapital	13 962 630	0	-343 729	13 618 901

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 598 227
Årets resultat	-343 729
Totalt	<u>-2 941 956</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	41 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-290 000
Balanseras i ny räkning	-2 692 956
	<u>-2 941 956</u>

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 082 400	1 062 196
Rörelseintäkter		-2	6 418
Summa rörelseintäkter		1 082 398	1 068 614
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 042 557	-732 395
Övriga externa kostnader	7	-96 405	-92 430
Personalkostnader	8	-124 323	-118 151
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-166 476	-194 344
Summa rörelsekostnader		-1 429 761	-1 137 320
RÖRELSERESULTAT		-347 362	-68 706
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 320	4 307
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-687	-45
Summa finansiella poster		3 633	4 262
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-343 729	-64 443
ÅRETS RESULTAT		-343 729	-64 443

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	11 968 797	12 123 105
Maskiner, inventarier och installationer	11	36 506	48 674
Summa materiella anläggningstillgångar		12 005 303	12 171 779
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 005 303	12 171 779
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 492	87 419
Övriga fordringar	12	5 175	5 175
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	28 928	26 653
Summa kortfristiga fordringar		48 595	119 247
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 855 533	1 953 816
Summa kassa och bank		1 855 533	1 953 816
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 904 128	2 073 063
SUMMA TILLGÅNGAR		13 909 431	14 244 842

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 311 788	16 311 788
Fond för yttre underhåll		249 069	207 864
Summa bundet eget kapital		16 560 857	16 519 652
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 598 227	-2 492 579
Årets resultat		-343 729	-64 443
Summa fritt eget kapital		-2 941 956	-2 557 022
SUMMA EGET KAPITAL		13 618 901	13 962 630
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder		23 433	23 433
Summa långfristiga skulder		23 433	23 433
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		42 235	40 173
Skatteskulder		3 599	8 700
Övriga kortfristiga skulder		0	120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	221 263	209 786
Summa kortfristiga skulder		267 097	258 779
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 909 431	14 244 842

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 1 459 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	2021	2020
Avgift andrahandsupplåtelse	14 280	19 314
Debiterade avgifter värme	20 000	20 000
Hysesintäkter, bostäder	81 312	81 312
Hysesintäkter, lokaler	356 492	357 136
Hysesrabatt hyresintäkter lokaler	0	-24 516
Hysesstöd Boverket	0	6 429
Kabel-TV / Internet	1 620	1 620
Årsavgifter, bostäder	558 972	558 972
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 092	5 914
Övriga intäkter	41 630	42 433
Summa	1 082 398	1 068 614

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Besiktning och service	11 371	10 504
Fastighetsskötsel / Städ	20 000	20 000
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	48 793
Sotning	0	8 505
Yttre skötsel	16 156	0
Summa	47 527	87 801

Not 4, Reparationer	2021	2020
Löpande reparationer	120 663	121 234
Planenligt underhåll	297 500	0
Summa	418 163	121 234

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	35 461	28 340
Sophämtning	42 138	37 664
Uppvärmning	305 814	273 443
Vatten	29 415	27 475
Summa	412 828	366 922

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	19 302	20 553
Fastighetsskatt	86 968	86 008
Kabel-TV / Internet	46 250	42 532
Samfällighet	11 520	7 344
Summa	164 040	156 438

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	50 956	49 870
Revisionsarvoden	15 669	9 375
Övriga förvaltningskostnader	29 780	33 185
Summa	96 405	92 430

Not 8, Personalkostnader	2021	2020
Sociala avgifter	29 723	23 550
Styrelsearvoden	94 600	94 601
Summa	124 323	118 151

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Övriga räntekostnader	687	45
Summa	687	45

Not 10, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
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	-3 822 987	-3 640 813
Årets avskrivning	-154 308	-182 174
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-3 977 295</u>	<u>-3 822 987</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>11 968 797</u></u>	<u><u>12 123 105</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	3 616 000	3 616 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 796 000	16 796 000
Taxeringsvärde mark	35 232 000	35 232 000
Summa	52 028 000	52 028 000
Not 11, Maskiner, inventarier och installationer	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	272 114	272 114
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>272 114</u>	<u>272 114</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-223 440	-211 270
Årets avskrivning	-12 168	-12 170
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-235 608</u>	<u>-223 440</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>36 506</u></u>	<u><u>48 674</u></u>
Not 12, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	5 175	5 175
Summa	5 175	5 175

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	7 064	5 174
Förvaltning	12 739	12 468
Kabel-TV / Internet	9 125	9 012
Summa	28 928	26 653

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	13 000	10 000
El	4 722	2 419
Förutbetalda avgifter/hyror	145 688	143 222
Reparation och underhåll	0	8 506
Uppvärmning	46 814	35 796
Vatten	4 915	4 584
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 124	5 259
Summa	221 263	209 786

Stockholm, 2022-04-27

Ort och datum

Fredrik Ringdén
Fredrik Ringdén
Ordförande

Anna Lindberg
Anna Lindberg

Joachim Timander
Joachim Timander

Louise Holmstrand
Louise Holmstrand

Petter Granath
Petter Granath

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-29

Jan Erik Forsberg
JEF Holding AB
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 2020-01-01 - 2020-12-31. 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 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 29 April 2022


Jan-Erik Forsberg
Revisor