

# Årsredovisning 2019

**BRF VALHALL 90**  
716421-9797

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

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

## 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 1992-06-29.

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Brf Valhall 90, Granen 17, Stockholm på adressen Valhallavägen 90 i Stockholm. Föreningen har 11 bostadsrätter om totalt 977 kvm.

#### Styrelsens sammansättning

Kenneth Pehrsson	Ordförande
Karine Nouridjanian	Suppleant
Johan Gromer	Ordinarie
Patrik Adamson	Suppleant
Peter Berggren	Ordinarie/Kassör

#### Valberedning

Ingela Claesson och Helle Stensen.

#### Firmateckning

Föreningen tecknas av styrelsen, två i förening

#### Revisorer

Maria Haghpanah Revisor

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16. Styrelsen har under verksamhetsåret haft ett (1) protokollfört sammanträde samt ett ej protokollfört.

#### Utförda historiska underhåll

1980	Nyinstallation av hiss
1980	El stambyte
1980	Rör stambyte
2004	Ny Porttelefonanläggning
2004	Nya balkonger
2004	Målning yttertak

- 2007 Ommålning av trapphus
- 2007 Upprustning av gården
- 2008 Nya trapphusarmaturer
- 2013 Isolerglas i fönster mot gatan
- 2015 Fasadrenovering
- 2015 Installation av tryckstegringspump för kallvatten inkl. vattentrycksmätare och termometrar för varmvatten samt isolering.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Ekonomisk Förvaltning i Uppsala

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Ekonomi

Vår ekonomiska förvaltning har under innevarande år handlagts av Nabo Uppsala AB och Ekonomisk förvaltning i Uppsala.

Förändringar i avtal

Ett avtal om uthyrning av lägenhet finns med slutdatum 2020-08-01.

Övriga uppgifter

Energibesiktning av fastigheten har skett under 2019 (ska ske vart 10:e år).

**Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 17 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 18 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

MH  
KL  
26

**Flerårsöversikt**

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	499 440	499 560	499 440	499 440
Resultat efter fin. poster	65 696	9 872	9 865	57 626
Soliditet, %	96	96	96	95
Kassalikviditet %	241	206	210	199
Yttre fond	334 200	247 800	161 400	75 000
Taxeringsvärde	37 600 000	28 800 000	28 800 000	28 800 000
Bostadsyta, kvm	977	977	977	977
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	511	511	511	511
Lån per kvm bostadsyta, kr	471	553	635	716
Genomsnittlig skuldränta, %	0,93	0,92	0,92	0,90
Belåningsgrad, %	2,80	3,26	3,72	4,18

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

**Förändringar i eget kapital**

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	14 102 878	-	-	14 102 878
Upplåtelseavgifter	3 997 004	-	-	3 997 004
Fond, yttre underhåll	247 800	-	86 400	334 200
Balanserat resultat	-2 017 278	9 872	-86 400	-2 093 806
Årets resultat	9 872	-9 872	65 696	65 696
<b>Eget kapital</b>	<b>16 340 276</b>	<b>0</b>	<b>65 696</b>	<b>16 405 972</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 093 806
Årets resultat	65 696
<b>Totalt</b>	<b>-2 028 110</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	112 800
Balanseras i ny räkning	-2 140 910
	<b>-2 028 110</b>

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

MH  
KR  
JF  
26

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		499 440	499 560
Rörelseintäkter		8 290	5 088
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>507 730</b>	<b>504 648</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-299 117	-355 536
Övriga externa kostnader	7	-43 709	-39 121
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-93 444	-94 611
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-436 270</b>	<b>-489 267</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>71 460</b>	<b>15 381</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-5 764	-5 509
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-5 764</b>	<b>-5 509</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>65 696</b>	<b>9 872</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>65 696</b>	<b>9 872</b>

26  
MH KP B

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	9	16 457 675	16 551 119
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>16 457 675</u>	<u>16 551 119</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>16 457 675</u>	<u>16 551 119</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		12 641	9 099
Övriga fordringar	11	304	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	28 095	25 814
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>41 040</u>	<u>34 913</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		519 631	448 228
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>519 631</u>	<u>448 228</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>560 671</u>	<u>483 141</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>17 018 346</u>	<u>17 034 261</u>

M/K  
26  
10  
17

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		18 099 882	18 099 882
Fond för yttre underhåll		334 200	247 800
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>18 434 082</b>	<b>18 347 682</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 093 806	-2 017 278
Årets resultat		65 696	9 872
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 028 110</b>	<b>-2 007 406</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>16 405 972</b>	<b>16 340 276</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	380 000	460 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>380 000</b>	<b>460 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		80 000	80 000
Leverantörsskulder		29 095	33 763
Skatteskulder		29 854	29 172
Övriga kortfristiga skulder		0	3 203
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	93 425	87 847
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>232 374</b>	<b>233 985</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>17 018 346</b>	<b>17 034 261</b>

26  
KP  
1/3  
M/H

## Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>448 228</b>	<b>410 908</b>
Resultat efter finansiella poster	65 696	9 872
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	93 444	94 611
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>159 140</b>	<b>104 482</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 127	-17 363
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 611	30 201
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>151 402</b>	<b>117 320</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-80 000	-80 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-80 000</b>	<b>-80 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>71 402</b>	<b>37 320</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>519 631</b>	<b>448 228</b>

26  
13/11  
13/11



## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Valhall 90 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, 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	0,5 %
Fastighetsförbättringar	5 %

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

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

#### Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Ersättn.fr.försäkr.bolag	5 088	5 088
Påminnelseavgift	0	120
Årsavgifter, bostäder	499 440	499 440
Öres- och kronutjämning	-1	0
Övriga rörelseintäkter	3 203	0
<b>Summa</b>	<b>507 730</b>	<b>504 648</b>

MH  
K  
26  
B

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Besiktningkostnader	9 375	1 313
Hiss serviceavtal	2 826	0
Städning	23 172	24 468
Städning beställning	2 063	0
Trädgård och blommor	2 296	0
Övriga köpta tjänster	0	2 705
Övriga serviceavtal	0	1 413
<b>Summa</b>	<b>39 732</b>	<b>29 899</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Reparationer	21 671	92 696
<b>Summa</b>	<b>21 671</b>	<b>92 696</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsel	22 183	21 948
Sophämtning	15 983	15 723
Uppvärmning	144 286	140 939
Vatten	19 009	18 576
<b>Summa</b>	<b>201 461</b>	<b>197 186</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsförsäkringar	21 106	21 048
Fastighetsskatt	15 147	14 707
<b>Summa</b>	<b>36 253</b>	<b>35 755</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Arvode ekonomisk förvaltning	27 244	27 479
Bankkostnader	1 895	1 550
Extradebitering förvaltn.	2 384	2 610
Förbrukningsinventarier	650	158
Förbrukningsmaterial	2 855	1 101
Kontorsmtrl trycksaker	831	0
Postbefordran	197	183
Serv.avg branschorg.	5 142	5 082
Styr.möte/stämman/städdag	508	0
Övriga externa kostnader	2 003	958
<b>Summa</b>	<b>43 709</b>	<b>39 121</b>

26  
B. K. S.  
M. A.

<b>Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	4 642	5 359
Övriga räntekostnader	1 122	150
<b>Summa</b>	<b>5 764</b>	<b>5 509</b>

<b>Not 9, Byggnad och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>18 268 517</b>	<b>18 268 517</b>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>18 268 517</b>	<b>18 268 517</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 717 398</b>	<b>-1 622 787</b>
Årets avskrivning	-93 444	-94 611
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 810 842</b>	<b>-1 717 398</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>16 457 675</b>	<b>16 551 119</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 467 050</i>	<i>6 467 050</i>

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	11 600 000	9 800 000
Taxeringsvärde mark	26 000 000	19 000 000
<b>Summa</b>	<b>37 600 000</b>	<b>28 800 000</b>

<b>Not 10, Maskiner och inventarier</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>6 179</b>	<b>6 179</b>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>6 179</b>	<b>6 179</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 179</b>	<b>-6 179</b>
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 179</b>	<b>-6 179</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 11, Övriga fordringar</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Skattekonto	304	0
<b>Summa</b>	<b>304</b>	<b>0</b>

26  
MLK  
KLP  
FB

<b>Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Försäkringspremier	17 828	0
Förvaltning	6 979	6 811
Vatten	0	50
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 288	18 953
<b>Summa</b>	<b>28 095</b>	<b>25 814</b>

<b>Not 13, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Handelsbanken	2022-03-19	0,90 %	460 000	540 000
<b>Summa</b>			<b>460 000</b>	<b>540 000</b>
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>80 000</i>	

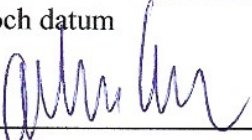
<b>Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
El	1 091	1 861
Förutbetalda avgifter/hyror	41 620	41 620
Uppkost räntor	151	0
Uppvärmning	44 728	44 204
Utgiftsräntor	0	162
Vatten	3 168	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 667	0
<b>Summa</b>	<b>93 425</b>	<b>87 847</b>

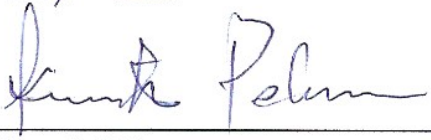
<b>Not 15, Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	2 596 000	2 596 000
<b>Summa</b>	<b>2 596 000</b>	<b>2 596 000</b>

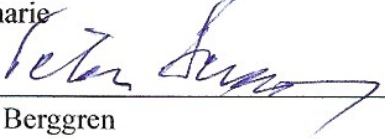
26  
1/3 KP  
M

## Underskrifter


Stockholm, 2020-04-16  
Ort och datum

  
Johan Gromer  
Ordinarie

  
Kenneth Pehrsson  
Ordförande

  
Peter Berggren  
Ordinarie / Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_

  
Maria Haghpanah  
Revisor

BOSTADSRÄTTFÖRENINGEN VALHALL 90  
Organisationsnummer 716421-9797

### Revisionsberättelse för år 2019


Undertecknad, vald revisor, har granskat föreningens räkenskaper och förvaltning för nämnda tid. Tillgångar och skulder har avstämts.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen och årsredovisningslagen varför jag tillstyrker

- att resultat- och balansräkningen fastställs
- att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelseledamöterna har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som enligt min bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, varför jag tillstyrker att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2020-04-08

  
.....  
Maria Haghpanah  
Revisor