



Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Valhallavägen 172

Org nr 716419-8413

Styrelsen för Brf Valhallavägen 172 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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	2023-11-30
Mobilservice	29,0	2023-02-28
Telefoni (källarlokal)		2024-01-01

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.

16

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-05-12 bestått av:

Ordinarie	Lukas Brodin Iza Haraldsson Petter Granath Joachim Timander Felicia Johansson	Ordförande Sekreterare Avgått under året Kassör Sekreterare fr o m 2020-09-14
Suppleanter	Louise Holmstrand Josefin Kullman	

Fram till föreningsstämman var Stefan Gunnarsson, Iza Haraldsson, Bengt Witting och Joachim Timander 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	Fredrik Ringdén och Måns Pripp	

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av Simpleko 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.

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
Spolning av stammar	2020

OVK besiktning	2020
Sotning av öppna spisar	2020
Reparationsarbete avloppsrör	2021

Planerade åtgärder inom en 5-årsperiod

Målning av fönster mot söder	2021
Målning av fönster mot norr	
Omputsning av fasader	

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

Under året har följande arbeten gjorts: Genomförd och godkänd OVK-besiktning (nästa OVK blir således 2025). Spolning av stammar, och sotning av eldstäder, samt mindre reparationsarbete av avloppsrör i källarutrymmet.

Under en begränsad period lämnades hyresrabatt till en hyresgäst i lokal som en följd av Covid-19 pandemin, dock uppgick detta till mindre belopp och viss del av rabatten har återvunnits i form av offentliga stöd.

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 121 234 kronor.

Medlemsinformation

Under perioden har 5 överlåtelse ägt rum. Styrelsen har beviljat förlängning av 4 st andrahandsupplåtelse.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 43 (42) medlemmar.

Oförändrade årsavgifter under 2020 och det finns inga beslut om att förändra dem.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021=1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2021=476 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1 036	1 051	1 040	1 036
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-64	-38	-150	-42
Soliditet (%)	98,0	97,7	97,8	90,2
Kassalikviditet (%)	801,1	651,9	623,8	195,4
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	41	41	41	41
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	208	167	125	84
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	425	425	425	425
Lån kronor per kvm yta	0	0	0	665

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse - avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	7 146 282	9 165 506	166 659	-2 413 002	-38 372	14 027 073
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			41 205	-41 205		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-38 372	38 372	
Årets resultat					-64 443	-64 443
Belopp vid årets utgång	7 146 282	9 165 506	207 864	-2 492 579	-64 443	13 962 630

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 492 579
årets förlust	-64 443
	-2 557 022
behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	41 205
i ny räkning överföres	-2 598 227
	-2 557 022

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 036 188	1 050 795
Övriga rörelseintäkter		32 426	14 449
Summa rörelseintäkter		1 068 614	1 065 244
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-732 395	-695 453
Övriga externa kostnader	5	-92 430	-84 155
Personalkostnader	6	-118 151	-117 128
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-194 344	-211 684
Summa rörelsekostnader		-1 137 319	-1 108 420
Rörelseresultat		-68 705	-43 176
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 307	4 914
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45	-110
Summa finansiella poster		4 262	4 804
Resultat efter finansiella poster		-64 443	-38 372
Årets resultat		-64 443	-38 372

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	12 123 105	12 305 279
Inventarier, verktyg och installationer	8	48 674	60 844
Summa materiella anläggningstillgångar		12 171 779	12 366 123
Summa anläggningstillgångar		12 171 779	12 366 123
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		87 419	0
Övriga fordringar	9	5 175	543 657
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	26 653	10 132
Summa kortfristiga fordringar		119 247	553 789
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 953 816	1 435 814
Summa kassa och bank		1 953 816	1 435 814
Summa omsättningstillgångar		2 073 063	1 989 603
SUMMA TILLGÅNGAR		14 244 842	14 355 726

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 311 788	16 311 788
Yttre reparationsfond		207 864	166 659
Summa bundet eget kapital		16 519 652	16 478 447
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 492 579	-2 413 002
Årets resultat		-64 443	-38 372
Summa fritt eget kapital		-2 557 022	-2 451 374
Summa eget kapital		13 962 630	14 027 073
Långfristiga skulder			
Övriga skulder		23 433	23 433
Summa långfristiga skulder		23 433	23 433
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		40 173	103 262
Skatteskulder		8 700	8 000
Övriga skulder		120	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	209 786	193 958
Summa kortfristiga skulder		258 779	305 220
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 244 842	14 355 726

Kassaflödesanalys	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-68 706	-43 176
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		194 344	211 684
Erhållen ränta		4 307	4 914
Erlagd ränta		-45	-110
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		129 901	173 312
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-103 940	1 391
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-46 441	16 730
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-20 480	191 433
Årets kassaflöde		-20 480	191 433
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 974 296	1 782 863
Likvida medel vid årets slut	12	1 953 816	1 974 296

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

	2020	2019
Hysesintäkter bostäder	81 312	82 086
Hysesintäkter lokaler	348 076	342 052
Hysesrabatt hyresintäkter lokaler	-24 516	-4 500
Hysesstöd Boverket	6 429	0
Hysesintäkter övriga	10 044	9 885
Fastighetsskatt, ej momsregistrerade	9 060	9 060
Årsavgifter bostäder	558 972	558 972
Kabel-TV / Internet	33 240	33 240
Debiterade avgifter	20 000	20 000
Övriga ersättningar och intäkter	769	599
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 914	0
Avgift andrahandsupplåtelse	19 314	13 850
	1 068 614	1 065 244

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	121 234	103 575
	121 234	103 575

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	24 999	24 982
Sotning	8 505	9 545
Obligatorisk ventilationskontroll	48 793	
Besiktning / Serviceavtal	5 505	7 059
Fastighetsel	28 340	32 387
Uppvärmning	273 443	278 924
Vatten	27 475	26 170
Sophämtning	37 664	35 737
Fastighetsförsäkring	20 553	21 745
Samfällighetsavgifter	7 344	7 344
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	14 101
Kabel-TV / Internet	42 532	49 541
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	86 008	84 344
	611 161	591 879

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	7 972	8 299
Revisionsarvode	9 375	9 375
Förvaltningsarvode	51 558	49 050
Övriga externa tjänster/kostnader	23 525	16 467
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	964
	92 430	84 155

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	94 601	93 000
Lagstadgade sociala avgifter	23 550	24 128
	118 151	117 128

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
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	-3 640 813	-3 458 643
Årets avskrivningar	-182 174	-182 170
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 822 987	-3 640 813
Utgående redovisat värde	12 123 105	12 305 279
Taxeringsvärden byggnader	16 796 000	16 796 000
Taxeringsvärden mark	35 232 000	35 232 000
	52 028 000	52 028 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	272 114	272 114
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	272 114	272 114
Ingående avskrivningar	-211 270	-181 756
Årets avskrivningar	-12 170	-29 514
Utgående ackumulerade avskrivningar	-223 440	-211 270
Utgående redovisat värde	48 674	60 844

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	5 175	5 175
Avräkningskonto Simpleko AB	0	538 482
	5 175	543 657

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	5 174	5 032
Förutbetald ComHem	3 912	0
Förutbetald Stockholm Stadsnät AB	5 100	5 100
Förutbetalt arvode Simpleko AB	12 467	0
	26 653	10 132

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	143 222	140 850
Upplupna vatten avgifter	4 584	4 372
Upplupna uppvärmningskostnader	35 796	36 348
Upplupna elavgifter	2 419	0
Upplupna renhållningsavgifter	5 258	2 388
Upplupna reparationer och underhåll	8 506	0
Beräknat arvode för revision	10 000	10 000
	209 785	193 958

Not 12 Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning Klientmedel	0	538 482
Kassamedel	4 500	0
Banktillgodohavanden	1 949 316	1 435 814
	1 953 816	1 974 296

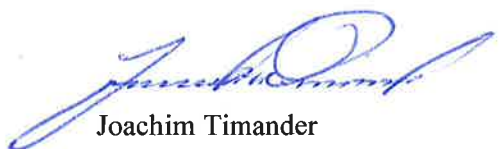
Stockholm den 8/4 2021



Lukas Brodin
Ordförande



Petter Granath

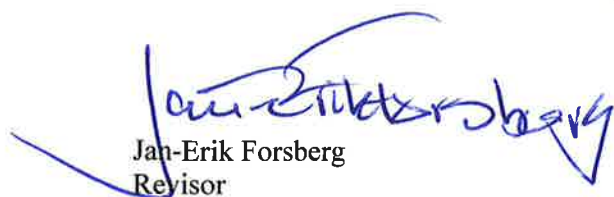


Joachim Timander



Felicia Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats 13/4 2021



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 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 13 April 2021


Jan-Erik Forsberg
Revisor