

Årsredovisning

för

BRF Valnöten

702002-4704

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för BRF Valnöten, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-09-15. Föreningens stadgar registrerades samma dag hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Fastighetsbeteckning	Byggnadsår	Kommun
----------------------	------------	--------

Valnöten 3	1884	Stockholm
------------	------	-----------

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas tekniska status

En noggrann genomgång/besiktning görs årligen för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaderna och den yttre miljön. Förebyggande underhåll är alltid billigare än avhjälpande underhåll.

Styrelsen har upphandlat en ny underhållsplan som färdigställdes 2018. Syftet var att lägga fram en långsiktig plan för att säkerställa ett förebyggande underhåll så att fastigheten hålls i gott skick, att fastigheten ej är under- eller överfinansierad, samtidigt som föreningens ekonomi beaktas. Allt för att lägenheterna ska vara trivsamma att bo och leva i och behålla sina värden. Planen kommer att löpa över de kommande 20 åren och bestå av information om vilka åtgärder som behöver göras, när åtgärderna infaller i tiden samt vilka kostnader som åtgärderna innebär. Detta innebär att vi kan förutse och planera för finansieringen fastighetsunderhållet. Planen skall uppdateras löpande efter teknisk besiktning.

Förvaltningen av fastigheten

2019 har varit det sjunde året som den löpande tekniska och ekonomiska förvaltningen samt lokalvården legat ut på olika företag. Botema Fastighets AB har skött den ekonomiska förvaltningen. Svefab har ansvarat för den tekniska förvaltningen, samtidigt som Städhuset i Stockholm AB har ansvarat för städningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under året har följande genomförts:

Fastighetsunderhåll och drift:

Föreningsdag höst och vår med iordningställande av innergård inkl planteringar
Upplåtelse, byggnation och försäljning av lokal till två lägenheter

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	5 rok
5	28	1	3

Överlåtelser

Under året har sex lägenheter överlåtits och för närvarande är en andrahandsuthyrning beviljad av styrelsen.

Dessutom har lokalen upplåtits för att byggas om till två lägenheter. Försäljningen av dessa är genomförd under 2019.

Förtroendevalda

Styrelsen har under året bestått av:

Petter Lundquist, ordförande
Gustav Skärbring
Helen Liljenroth
Malin Siekkinen
Åsa Petersson
Jimmy Eneqvist
Michael Thunander

Styrelsen har hållit 10 protokollförda möten under året samt en extrastämma. Utöver dessa har ett mindre antal arbetsmöten hållits.

Efter beslut om att exploatera vindarna har ett par medlemmar motsatt sig beslutet och ärendet ligger för förhandling hos hyresnämnden. Föreningen är kallad till förhandling under mars månad 2020.

Revisor

Revisor har varit Eva Eriksson.

Stämmor

Årets föreningsstämma avseende verksamhetsåret 2018 hölls den 25 februari 2019 med 20 medlemmar närvarande.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 086	1 270	879	858	786
Resultat efter finansiella poster	-482	-5 202	-140	-369	-115
Soliditet (%)	76,8	71,0	-10,0	-8,3	-3,6
Årsavg per kvm bostadsyta	469	467	288	288	288
Lån per kvm bostadsyta	4 737	6 188	3 882	3 882	3 742

Årets resultat

En fortsatt god ekonomi är till största delen beroende av marknadsröntorna, ett fortsatt väl planerat förebyggande underhåll av fastigheten, samt att medlemmarna fortsatt bidrar med egna arbetsinsatser för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 377 kr per bostadslägenhet. Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning samt noter.

Förändring av eget kapital

	Belopp vid	Disp av föreg	Förändring	Totalt
	årets ingång	års resultat	under året	
Medlemsinsatser			12 800	12 800
Uppskrivningsfond	38 660 000			38 660 000
Upplåtelseavgift			3 678 400	3 678 400
Balkongfond			14 616	14 616
Fond för yttre underhåll	1 027 872		171 969	1 199 841
Balanserat resultat	-1 827 191	-5 201 647	-171 969	-7 200 807
Årets resultat	-5 201 647	5 201 647	-481 793	-481 793
Belopp vid årets utgång	32 659 034	0	3 224 023	35 883 057

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 200 807
årets förlust	-481 793
	-7 682 600
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	255 351
i ny räkning överföres	-7 937 951
	-7 682 600

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	1	1 013 303	1 200 310
Övriga rörelseintäkter	2	117 913	89 830
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 131 216	1 290 140
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-579 373	-5 505 052
Driftskostnader	4	-324 310	-317 346
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-352 997	-315 233
Personalkostnader	6	-52 568	-52 572
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-144 319	-144 319
Summa rörelsekostnader		-1 453 567	-6 334 522
Rörelseresultat		-322 351	-5 044 382
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-159 442	-157 265
Summa finansiella poster		-159 442	-157 265
Resultat efter finansiella poster		-481 793	-5 201 647
Resultat före skatt		-481 793	-5 201 647
Årets resultat		-481 793	-5 201 647

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	40 022 665	40 022 665
Inventarier, verktyg och installationer		5 792 497	5 936 816
Summa materiella anläggningstillgångar		45 815 162	45 959 481

Summa anläggningstillgångar

45 815 162

45 959 481

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		4 349	4 347
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 897	40 101
Summa kortfristiga fordringar		49 246	44 448

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		400	400
Summa kortfristiga placeringar		400	400

Kassa och bank

Kassa och bank		886 545	252 701
Summa kassa och bank		886 545	252 701
Summa omsättningstillgångar		936 191	297 549

SUMMA TILLGÅNGAR

46 751 353

46 257 030

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 691 200	0
Uppskrivningsfond		38 660 000	38 660 000
Fond för yttre underhåll		1 214 458	1 027 872
Summa bundet eget kapital		43 565 658	39 687 872
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 200 807	-1 827 191
Årets resultat		-481 793	-5 201 647
Summa fritt eget kapital		-7 682 600	-7 028 838
Summa eget kapital		35 883 058	32 659 034
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	10 510 723	13 255 723
Summa långfristiga skulder		10 510 723	13 255 723
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		88 482	98 143
Skatteskulder		9 457	820
Övriga skulder		0	24 570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		259 633	218 740
Summa kortfristiga skulder		357 572	342 273
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 751 353	46 257 030

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Anläggningstillgångar

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. 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.

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:3, intäkter). Årsavgifter och hyror intäktas i samband med avisering/fakturering vilken sker månatligen för lokalyresgästen och kvartalsvis för bostadsrättshavare.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Sedan 2018 sker ingen avskrivning på byggnaden.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningstider:

Gård	2,00
Maskinpark tvättstuga	10,00

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2019	2018
Avgift	1 012 503	1 002 155
Hyra lokal ej moms	800	182 926
Fast.skatt ej moms	0	15 230
	1 013 303	1 200 311

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Internet	70 292	69 300
Överlåtelseavgift och pant.avg	6 209	4 530
Ersättning andrahandsuthyrning	8 140	9 858
Avgift varmvatten	33 272	0
	117 913	83 688

Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
Reparation & UH	-358 803	-5 317 431
El	-128 180	-97 908
Vatten och avlopp	-47 157	-46 323
Sophämtning	-39 569	-38 412
Källsortering	-5 664	-4 978
	-579 373	-5 505 052

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Städning	-43 896	-42 604
Entrémattor	-10 360	-16 228
Övriga fastighetskostnader	-20 414	-27 188
Fastighetsförsäkring	-40 461	-39 178
Anticimex	-19 988	-19 121
Kabel-tv	-9 272	-9 066
Bredband	-65 340	-65 340
F-skötsel	-44 403	-39 996
Fastighetsskatt	-67 988	-59 351
Förändr. fast. skatt föreg år	0	726
Snöröjning	-2 188	0
	-324 310	-317 346

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2019	2018
Revisionsarvoden	-6 000	-5 000
Förändr. revisionskost	-1 250	-1 250
Konsulttjänster	-262 270	-120 309
Fastighetsförvaltning	-66 800	-65 224
Möteskostnader	-8 543	-11 625
Bankkostnader	-3 194	-106 985
Föreningsavgift	-4 940	-4 840
	-352 997	-315 233

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	-40 000	-40 002
Lagstadgade sociala avgifter	-12 568	-12 570
	-52 568	-52 572

Not 7 Avskrivningar

	2019	2018
Gård	-130 381	-130 381
Tvättstuga	-13 938	-13 938
	-144 319	-144 319

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden - Byggnad		
Vid årets början	40 212 832	1 552 832
Nyanskaffningar		38 660 000
Utgående anskaffningsvärde	40 212 832	40 212 832
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-190 167	-190 167
Planenligt restvärde vid årets slut	-190 167	-190 167
Planenligt restvärde vid årets slut	40 022 665	40 022 665
Taxeringsvärde		
Byggnad	22 957 000	18 663 000
Mark	62 160 000	38 660 000
	85 117 000	57 323 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	83 000 000	55 800 000
Lokaler	2 117 000	1 523 000
	85 117 000	57 323 000
Ackumulerade anskaffningsvärden - Ombyggnad		
Vid årets början	6 658 411	6 658 411
Utgående anskaffningsvärde	6 658 411	6 658 411
Ackumulerade avskrivningar enligt plan - Ombyggnad		
Vid årets början	-721 595	-577 276
Årets avskrivningar enligt plan	-144 319	-144 319
Utgående avskrivning enligt plan	-865 914	-721 595
Planenligt restvärde vid årets slut	5 792 497	5 936 816
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	40 022 665	40 022 665
Ombyggnad	5 792 497	5 936 816
	45 815 162	45 959 481

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,17	2020-02-06	1 650 000	1 650 000
Stadshypotek	1,55	2023-10-30	1 650 000	1 650 000
Stadshypotek	1,17	2020-03-13	1 010 723	1 010 723
Stadshypotek	1,10	2020-03-30	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek			0	1 970 000
Stadshypotek	1,52	2023-12-01	1 980 000	1 980 000
Stadshypotek	1,15	2023-03-30	1 990 000	2 000 000
Stadshypotek	1,17	2020-03-06	230 000	0
Stadshypotek			0	995 000
			10 510 723	13 255 723
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	13 301 000	13 301 000
	13 301 000	13 301 000

Inga eventalförpliktelser

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Byte av fönster, byte stammar i gathus, renovering fasader.

Underskrifter

Stockholm

Petter Lundquist
Ordförande

Jimmy Eneqvist

Gustav Skärbring

Malin Siekkinen

Michael Thunander

Helen Liljenroth

Åsa Petersson

Min revisionsberättelse har lämnats

Eva Eriksson
Revisor

Signera årsredovisning - Botema

Signed text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 157-annualreport.pdf

Storlek: 271737 byte

Hashvärde SHA256:

4c207c0d5a4e9d41e7693b2a5d222834c5c7bfce1e4e59caa738aba87c5aeb97

The original file and all signatures are attached to this PDF.

To open the attachments, a dedicated PDF reader may be required.

Signed by 8:

MALIN SIEKKINEN

Signed with BankID 2020-02-04 15:39 BankID Ref: 193e4f17-2be5-4a54-a66f-657dbfc7d2e0

EVA HÄRELIND ERIKSSON

Signed with BankID 2020-02-04 15:43 BankID Ref: 0a254e73-c248-4e1b-9877-4e16536c4ab3

GUSTAV SKÄRBRING

Signed with BankID 2020-02-04 15:59 BankID Ref: 01f86a7d-3816-4f54-ae44-d0cab03dfbb6

Petter Lundquist

Signed with BankID 2020-02-04 16:05 BankID Ref: 1089c221-3ef5-4a12-9934-5fc82dd4322c

MICHAEL THUNANDER

Signed with BankID 2020-02-04 16:31 BankID Ref: 97c7c76b-81e9-46db-8da7-1d142a81dd4c

JIMMY ENEQVIST

Signed with BankID 2020-02-04 16:57 BankID Ref: b5acd566-bbef-481d-aa4c-3b3d4bfbcb6fb

Helén Matilda Susanne Liljenroth

Signed with BankID 2020-02-04 19:58 BankID Ref: 3564adc4-9a44-4344-a07a-34794a285707

ÅSA PETERSSON

Signed with BankID 2020-02-05 11:53 BankID Ref: 5deb35e4-5335-4bb0-9eb6-9410897abfb7

REVISIONSBERÄTTELSE

Avseende Bostadsrättsföreningen Valnöten, Org nr 702002-4704.

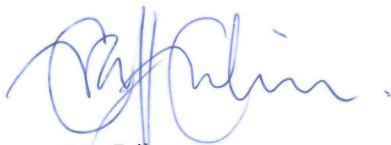
Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för året 2019-01-01--2019-12-31. Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Årsredovisningen har upprättats enligt lag.

Jag tillstyrker därför att

- resultaträkning och balansräkning fastställs
- årets resultat balanseras i ny räkning
- samt att styrelsens medlemmar beviljas ansvarsfrihet för detta räkenskapsår.

Stockholm den 4 februari 2020



Eva Eriksson
Av föreningen utsedd revisor.