

# **Årsredovisning**

**för**

## **BRF Valnöten**

702002-4704

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för BRF Valnöten, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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.

Under 2015 färdigställdes en underhållsplan med hjälp av Åkerlunds Fastighetsförvaltning som var tänkt att fungera som ett stöd för styrelsen när det gäller att planera och förbereda de olika underhållsåtgärder som fastigheten kräver. Under året har det framkommit att fastighetens tekniska status är sämre än tidigare bedömt varför åtgärder längre fram i underhållsplanen behöver tidigareläggas. Ett flertal vattenläckor under 2016/2017 i gårdshuset har indikerat behovet av ett stambyte. Under året har Frakka därför anlitats som teknisk rådgivare i utredningen av ett eventuellt stambyte. Efter Frakkas inventering av stammarna samt filmning av vissa stammar, beslutades att byta samtliga stammar i gårdshuset. Inom en femårsperiod ska dessutom köksstammarna i gathuset bytas.

Styrelsens ambition är 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. Nuvarande underhållsplan kommer att löpa över de kommande 20 åren och består 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

2018 har varit det sjätte året som den löpande tekniska och ekonomiska förvaltningen samt lokalvården legat ut på olika företag. BoTema AB har skött den ekonomiska förvaltningen. Svefab AB har ansvarat för den tekniska förvaltningen, samtidigt som Städhuset AB har ansvarat för städningen.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under året har följande genomförts:

Fastighetsunderhåll och drift:

- Stambyte av samtliga stammar i gårdshuset.
- Frakka som teknisk rådgivare för inventering, upphandling och genomförande av stambyte (föreningens representant gentemot entreprenören).
- Föreningsdag höst och vår med iordningställande av innergård inkl planteringar
- Uppsägning av hyreskontraktet för hyreslokalen i syfte att omvandla den till bostadsrätt under 2019

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	5 rok
4	25	1	3

## Överlåtelser

Under året har fyra lägenheter överlåtits och för närvarande är tre andrahandsuthyrningar beviljade av styrelsen.

## Förtroendevalda

Styrelsen har under året bestått av:

Petter Lundquist, ordförande  
Ellen Philipson, sekreterare  
Tobias Hultman, kassör  
Malin Siekkinen,  
Michael Thunander  
Helen Liljenroth  
Åsa Petersson

Styrelsen har hållit tio protokollförda möten under året samt ett informationsmöte och två extrastämmor. Utöver dessa har ett mindre antal arbetsmöten hållits. Alla ledamöter och suppleanter har deltagit i styrelsearbetet på likvärdig grund med undantag för Åsa Peterson som frånvarat på grund av sjukdom, och därmed avstått styrelsearvode.

*Styrelsens överväganden gällande fastighetens och föreningens skötsel:*

För att finansiera investeringen i stambytet har styrelsen fortsatt arbetet med att utreda möjligheten att exploatera vindarna. På extrastämman i november 2017 beslutades också om att omvandla hyreslokalen till bostadsrätt. Hyreskontraktet för hyreslokalen sades upp i december 2017 och hyresgästen flyttade ut 31 december 2018. Hyreslokalen kommer att omvandlas till bostadsrätt under 2019.

## Revisor

Revisor har varit Eva Eriksson.

## Stämmor

Årets föreningsstämma avseende verksamhetsåret 2018 hölls den 20 februari 2018 med 23 medlemmar närvarande. Det hölls även en extrastämma den 23 augusti 2018 med 18 medlemmar närvarande och en extrastämma den 5 november med 32 medlemmar närvarande.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	1 270	879	858	786	776
Resultat efter finansiella poster	-5 202	-140	-369	-115	-127
Soliditet (%)	71,0	-10,0	-8,3	-3,6	-2,1
Årsavg per kvm bostadsyta	467	288	288	288	288
Lån per kvm bostadsyta	6 188	3 882	3 882	3 742	3 742

## Årets resultat

För 2018 visar föreningen ett negativt resultat innan avskrivningar uppgående till -5 201 647 kronor. Avskrivningarna uppgår till -144 319 kronor vilket ger ett resultat på -5 057 328 kronor. Det negativa resultatet beror på att fastigheten har blivit stambytt.

Räntekostnader för 2018 uppgår till 157 265 kronor.

Under 2018 har avgifterna höjts med 180 kr/kvm/år.

En fortsatt god ekonomi är till största delen beroende av marknadsräntorna, 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 1 337 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

	<b>Uppskrivnings fond</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	0	855 903	-1 514 778	-140 444	<b>-799 319</b>
Disp av föreg års resultat	0		-140 444	140 444	<b>0</b>
Förändring under året	38 660 000	171 969	-171 969	-5 201 647	<b>33 458 353</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>38 660 000</b>	<b>1 027 872</b>	<b>-1 827 191</b>	<b>-5 201 647</b>	<b>32 659 034</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 827 191
årets förlust	-5 201 647
	<b>-7 028 838</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	171 969
i ny räkning överföres	-7 200 807
	<b>-7 028 838</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	1	1 200 310	809 938
Övriga rörelseintäkter	2	89 830	105 346
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 290 140</b>	<b>915 284</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-5 505 052	-305 734
Driftskostnader	4	-317 346	-305 617
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-315 233	-89 056
Personalkostnader	6	-52 572	-52 568
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-144 319	-144 319
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 334 522</b>	<b>-897 294</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-5 044 382</b>	<b>17 990</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-157 265	-158 434
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-157 265</b>	<b>-158 434</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-5 201 647</b>	<b>-140 444</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-5 201 647</b>	<b>-140 444</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-5 201 647</b>	<b>-140 444</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	46 681 076	8 021 076
Förbättringsutgifter på annans fastighet		-721 595	-577 276
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>45 959 481</b>	<b>7 443 800</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>45 959 481</b>	<b>7 443 800</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		4 347	4 347
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 101	74 025
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>44 448</b>	<b>78 372</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		400	400
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>400</b>	<b>400</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		252 701	433 431
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>252 701</b>	<b>433 431</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>297 549</b>	<b>512 203</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>46 257 030</b>	<b>7 956 003</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Uppskrivningsfond		38 660 000	0
Fond för yttre underhåll		1 027 872	855 903
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>39 687 872</b>	<b>855 903</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 827 191	-1 514 778
Årets resultat		-5 201 647	-140 444
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 028 838</b>	<b>-1 655 222</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>32 659 034</b>	<b>-799 319</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	13 255 723	8 310 723
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 255 723</b>	<b>8 310 723</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		98 143	145 201
Skatteskulder		820	820
Övriga skulder		24 570	24 568
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		218 740	274 010
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>342 273</b>	<b>444 599</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>46 257 030</b>	<b>7 956 003</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

##### Anläggningstillgångar

För att bättre spegla verkligt värde har posten Byggnader och mark skrivits upp med ett värde motsvarande nuvarande taxeringsvärde för mark, 38 660 tkr. Samma belopp har tagits upp i Bundet eget kapital som Uppskrivningsfond.

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 intäktsförs i samband med avisering/fakturerings vilken sker månatligen för lokalhyresgästen 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.

År 2018 har ingen avskrivning skett 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

	2018	2017
Avgift	1 002 155	616 595
Hyra lokal ej moms	182 926	178 113
Fast.skatt ej moms	15 230	15 230
	<b>1 200 311</b>	<b>809 938</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Internet	69 300	68 805
Överlåtelseavgift och pant.avg	4 530	4 016
Ersättning andrahandsuthyrning	9 858	7 857
Övr ersättningar och intäkter	6 142	24 668
	<b>89 830</b>	<b>105 346</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2018	2017
Reparation & UH	-5 317 431	-176 602
El	-97 908	-43 462
Vatten och avlopp	-46 323	-44 195
Sophämtning	-38 412	-35 820
Källsortering	-4 978	-5 655
	<b>-5 505 052</b>	<b>-305 734</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2018	2017
Städning	-42 604	-46 564
Entrémattor	-16 228	-17 229
Övriga fastighetskostnader	-27 188	-5 485
Fastighetsförsäkring	-39 178	-39 689
Anticimex	-19 121	-18 439
Kabel-tv	-9 066	-8 952
Bredband	-65 340	-65 340
F-skötsel	-39 996	-35 336
Fastighetsskatt	-59 351	-59 351
Förändr. fast. skatt föreg år	726	0
Snöröjning	0	-9 232
	<b>-317 346</b>	<b>-305 617</b>

#### Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2018	2017
Revisionsarvoden	-5 000	-3 750
Förändr. revisionskost	-1 250	0
Konsulttjänster	-120 309	-8 455
Fastighetsförvaltning	-65 224	-63 342
Möteskostnader	-11 625	-7 420
Bankkostnader	-106 985	-1 250
Föreningsavgift	-4 840	-4 840
	<b>-315 233</b>	<b>-89 057</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	-40 002	-40 000
Lagstadgade sociala avgifter	-12 570	-12 568
	<b>-52 572</b>	<b>-52 568</b>

#### Not 7 Avskrivningar

	2018	2017
Gård	-130 381	-130 381
Tvättstuga	-13 938	-13 938
	<b>-144 319</b>	<b>-144 319</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden - Byggnad</b>		
Vid årets början	1 552 832	1 552 832
Nyanskaffningar	38 660 000	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>40 212 832</b>	<b>1 552 832</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-190 167	-190 167
Årets avskrivningar enligt plan		0
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>-190 167</b>	<b>-190 167</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>40 022 665</b>	<b>1 362 665</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	18 663 000	18 663 000
Mark	38 660 000	38 660 000
	<b>57 323 000</b>	<b>57 323 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	55 800 000	55 800 000
Lokaler	1 523 000	1 523 000
	<b>57 323 000</b>	<b>57 323 000</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden - Ombyggnad</b>		
Vid årets början	6 658 411	6 658 411
Nyanskaffningar		0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>6 658 411</b>	<b>6 658 411</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan - Ombyggnad</b>		
Vid årets början	-577 276	-432 957
Årets avskrivningar enligt plan	-144 319	-144 319
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-721 595</b>	<b>-577 276</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>5 936 816</b>	<b>6 081 135</b>
<b>Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark</b>		
Byggnader och mark	40 022 665	1 552 832
Ombyggnad	5 936 816	6 081 135
	<b>45 959 481</b>	<b>7 633 967</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	1,150	2019-02-04	1 650 000	1 650 000
Stadshypotek	1,55	2023-10-30	1 650 000	1 650 000
Stadshypotek	0,920	2019-03-13	1 010 723	1 010 723
Stadshypotek	1,100	2020-03-30	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	1,15	2019-01-11	995 000	
Stadshypotek	1,52	2023-12-01	1 980 000	
Stadshypotek	1,15	2019-03-27	1 970 000	
Stadshypotek	1,150	2019-03-30	2 000 000	2 000 000
			<b>13 255 723</b>	<b>8 310 723</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

### Not 10 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</b>		
Fastighetsinteckning	13 301 000	8 310 723
	<b>13 301 000</b>	<b>8 310 723</b>

Inga eventalförpliktelser

### Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vindsexploatering och hissbyggnation

## Underskrifter

Stockholm

Petter Lundqvist  
Ordförande

Ellen Philipson

Tobias Hultman

Malin Siekkinen

Michael Thunander

Helen Liljeroth

Åsa Petersson

Min revisionsberättelse har lämnats

Eva Eriksson  
Revisor