

Årsredovisning

för

BRF Valnöten

702002-4704

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för BRF Valnöten, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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.

Styrelsen för BRF Valnöten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017

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, har beslut fattats att byta samtliga stammar i gårdshuset. Inom en femårsperiod ska dessutom köksstammarna i gathuset bytas.

Styrelsen har upphandlat en ny underhållsplan som ska vara klar i början av 2018. Syftet är 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

2017 har varit det femte året som den löpande tekniska och ekonomiska förvaltningen samt lokalvården legat ut på olika företag. Botema Fastighets AB har skött den ekonomiska förvaltningen. Åkerlunds har ansvarat för den tekniska förvaltningen, samtidigt som IL Städ har ansvarat för städningen. Under 2017 har en utvärdering gjorts av den tekniska förvaltningen och städningen då dessa avtal löper ut i slutet av 2017. Baserat på en kombination av pris och servicekvalitet har beslut har fattats att byta entreprenörer för teknisk förvaltning respektive städning till Svefab AB respektive Städhuset AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under året har följande genomförts:

Fastighetsunderhåll och drift:

- Beslut om stambyte av samtliga stammar i gårdshuset.
- Upphandling av 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
- Upphandling av Svefab AB samt Städhuset AB för teknisk fastighetsförvaltning respektive städning.
- Upphandling av SBC för att göra en ny underhållsplan i början av 2018.
- Bildandet av en hissgrupp i februari 2017 i syfte bereda frågan kring byggandet av eventuella hissar i samband med att vindarna ska exploateras. Gleipnergruppen är samarbetspartner.
- Uppsägning av hyreskontraktet för hyreslokalen i syfte att omvandla den till bostadsrätt

Frågor för kommande år:

Genomförande av stambyte i gårdshuset. Beslut om en eventuell vindsexploatering och hissbyggnation samt omvandling av hyreslokalen till bostadsrätt

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

Överlåtelse

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

Förtroendevalda

Styrelsen har under året bestått av:

Malin Siekkinen, ordförande
Leo Silvén Möller, sekreterare
Tobias Hultman, kassör
Anders Toll
Petter Lundquist
Martin Larsson

Styrelsen har hållit tio protokollförda möten under året samt en extrastämma. Utöver dessa har ett mindre antal arbetsmöten hållits. Alla ledamöter och suppleanter har deltagit i styrelsearbetet på likvärdig grund.

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 försöka omvandla hyreslokalen till bostadsrätt. Hyreskontraktet för hyreslokalen sades upp i december 2017.

Revisor

Revisor har varit Eva Eriksson.

Stämmor

Årets föreningsstämma avseende verksamhetsåret 2016 hölls den 15 februari 2017 med 20 medlemmar närvarande. Det hölls även en extrastämma den 30 november 2017 med 19 medlemmar närvarande.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	879	858	786	776	644
Resultat efter finansiella poster	-140	-369	-115	-127	148
Soliditet (%)	-10,0	-8,3	-3,6	-2,1	-0,5
Årsavg per kvm bostadsyta	288	288	288	288	226
Lån per kvm bostadsyta	3 882	3 882	3 742	3 742	3 275

Årets resultat

För 2017 visar föreningen ett negativt resultat innan avskrivningar uppgående till -140 444 kronor. Avskrivningarna uppgår till -144 319 kronor vilket ger ett resultat på 3 875 kronor.

Räntekostnader för 2017 uppgår till 158 434 kronor.

Under 2017 fattades beslut om att höja årsavgiften från 1 januari 2018 från 288 kr/kvm till 468 kr/kvm i syfte att finansiera stambytet och stärka likviditeten i kassan.

En fortsatt god ekonomi är till största delen beroende av marknadsräntorna, ett väl planerat förebyggande underhåll av fastigheten, samt att medlemmarna 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 1 315 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

	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	683 934	-973 729	-369 080	-658 875
Disp av föreg års resultat		-369 080	369 080	0
Förändring under året	171 969	-171 969	-140 444	-140 444
Belopp vid årets utgång	855 903	-1 514 778	-140 444	-799 319

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 514 778
årets förlust	-140 444
	-1 655 222

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	172 800
i ny räkning överföres	-1 828 022
	-1 655 222

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



Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	809 938	807 793
Övriga rörelseintäkter		105 346	77 418
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		915 284	885 211
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-305 734	-474 072
Driftskostnader	5	-305 617	-334 782
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	6	-89 056	-92 639
Personalkostnader	7	-52 568	-51 062
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-144 319	-144 319
Summa rörelsekostnader		-897 294	-1 096 874
Rörelseresultat		17 990	-211 663
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-158 434	-157 417
Summa finansiella poster		-158 434	-157 417
Resultat efter finansiella poster		-140 444	-369 080
Resultat före skatt		-140 444	-369 080
 Årets resultat		-140 444	-369 080

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	8 021 076	8 021 076
Förbättringsutgifter på annans fastighet		-577 276	-432 957
Summa materiella anläggningstillgångar		7 443 800	7 588 119

Summa anläggningstillgångar

7 443 800

7 588 119

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		4 347	28 856
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		74 025	54 797
Summa kortfristiga fordringar		78 372	83 653

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		400	400
Summa kortfristiga placeringar		400	400

Kassa och bank

Kassa och bank		433 431	294 252
Summa kassa och bank		433 431	294 252
Summa omsättningstillgångar		512 203	378 305

SUMMA TILLGÅNGAR

7 956 003

7 966 424

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Fond för yttre underhåll

855 903

683 934

Summa bundet eget kapital

855 903

683 934

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 514 778

-973 729

Årets resultat

-140 444

-369 080

Summa fritt eget kapital

-1 655 222

-1 342 809

Summa eget kapital

-799 319

-658 875

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

7 300 000

7 300 000

Skulder till koncernföretag

1 010 723

1 010 723

Summa långfristiga skulder

8 310 723

8 310 723

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

145 201

79 994

Skatteskulder

820

0

Övriga skulder

24 568

28 744

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

274 010

205 838

Summa kortfristiga skulder

444 599

314 576

 **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

7 956 003

7 966 424

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 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 2017 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 balansomslutning.

Not 1 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	8 310 723	8 310 723
	8 310 723	8 310 723

Inga ansvarsförbindelser

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2017	2016
Avgift	616 595	616 563
Hyra lokal ej moms	178 113	176 000
Fast.skatt ej moms	15 230	15 230
	809 938	807 793

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Internet	68 805	49 995
Överlåtelseavgift och pant.avg	4 016	11 550
Ersättning andrahandsuthyrning	7 857	15 874
Övr ersättningar och intäkter	24 668	0
	105 346	77 419

Not 4 Fastighetskostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Reparation & UH	-176 602	-343 154
El	-43 462	-40 743
Vatten och avlopp	-44 195	-42 050
Sophämtning	-35 820	-35 520
Källsortering	-5 655	-12 605
	-305 734	-474 072

Not 5 Driftskostnader

	2017	2016
Städning	-46 564	-37 948
Obl besiktningskost OVK,hiss	0	-15 000
Entrémattor	-17 229	-25 844
Övriga fastighetskostnader	-5 485	-17 056
Fastighetsförsäkring	-39 689	-36 787
Anticimex	-18 439	-15 646
Kabel-tv	-8 952	-8 816
Bredband	-65 340	-69 099
F-skötsel	-35 336	-34 500
Fastighetsskatt	-59 351	-57 074
Snöröjning	-9 232	-17 013
	-305 617	-334 783

Not 6 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2017	2016
Porto	0	-493
Revisionsarvoden	-3 750	-3 750
Konsulttjänster	-8 455	-15 150
Fastighetsförvaltning	-63 342	-60 000
Möteskostnader	-7 420	-6 457
Bankkostnader	-1 250	-1 949
Föreningsavgift	-4 840	-4 840
	-89 057	-92 639

Not 7 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	-40 000	-40 000
Lagstadgade sociala avgifter	-12 568	-11 062
	-52 568	-51 062

Not 8 Avskrivningar

	2017	2016
Gård	-130 381	-130 381
Tvättstuga	-13 938	-13 938
	-144 319	-144 319



Not 9 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden - Byggnad		
Vid årets början	1 552 832	1 552 832
Nyanskaffningar		0
Utgående anskaffningsvärde	1 552 832	1 552 832
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-190 167	-190 167
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Planenligt restvärde vid årets slut	-190 167	-190 167
Planenligt restvärde vid årets slut	1 362 665	1 362 665
Taxeringsvärde		
Byggnad	18 663 000	18 663 000
Mark	38 660 000	38 660 000
	57 323 000	57 323 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	55 800 000	55 800 000
Lokaler	1 523 000	1 523 000
	57 323 000	57 323 000
Ackumulerade anskaffningsvärden - Ombyggnad		
Vid årets början	6 658 411	6 658 411
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	6 658 411	6 658 411
Ackumulerade avskrivningar enligt plan - Ombyggnad		
Vid årets början	-432 957	-288 638
Årets avskrivningar enligt plan	-144 319	-144 319
Utgående avskrivning enligt plan	-577 276	-432 957
Planenligt restvärde vid årets slut	6 081 135	6 225 454
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	1 362 665	1 362 665
Ombyggnad	6 081 135	6 225 454
	7 443 800	7 588 119

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek	1,150	2017-11-02	1 650 000	1 650 000
Stadshypotek	3,400	2018-10-30	1 650 000	1 650 000
Stadshypotek	0,920	2018-03-13	1 010 723	1 010 723
Stadshypotek	1,100	2020-03-30	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	1,150	2019-03-30	2 000 000	2 000 000
			8 310 723	8 310 723

Kortfristig del av långfristig
skuld

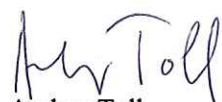
0

0

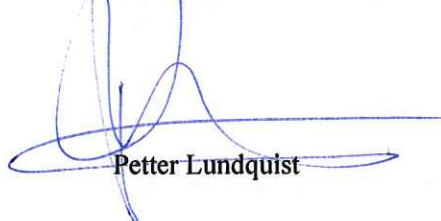
Underskrifter

Stockholm


Malin Siekkinen
Ordförande


Anders Toll


Martin Larsson


Leo Silven

Petter Lundquist


Tobias Hultman

Min revisionsberättelse har lämnats 26/1 2018.


Eva Eriksson
Revisor