

# Årsredovisning

2016-07-01 – 2017-06-30

Brf Valhall

Org nr 784400-0229

Styrelsen för Brf Valhall får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-07-01 – 2017-06-30. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## **Förvaltningsberättelse**

### Årsredovisning

#### Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

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

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2005-06-20.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Stranden 21:8 bebyggdes 1963-64 av Byggnadsfirman Anders Diös AB och är belägen i Mora kommun. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 27 lägenheter och 2 lokaler. Lokalerna är hyresrätter. En lokal används av föreningen. Dessutom finns 24 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

6	st 1 rum och kök/kokvrå
9	st 2 rum och kök/kokvrå
9	st 3 rum och kök
3	st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 1 691 kvm

Total lokalyta: 181 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Outhyrd lokal	51,3	-

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2016-12-07 bestått av:

Ordinarie	Tomas Eklund	Ordf.
	Per-Erik Halvarsson	
	Sigrun Bore	
	Jennie Andersson	

Suppleanter	Ulrica Persson
-------------	----------------

Revisorer

Ordinarie	Pia Berg
Suppleant	Elisabeth Andersson

Valberedning	Sofia Wigg
	Stefka Bylon

#### Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 10 årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

2006/2007	Ombyggnad/byte tak och ventilation samt utbyte fönster och fönsterdörrar.
2010/2011	Byte till säkerhetsdörrar.
2011/2012	Montering motorvärmare.
2013/2014	Renovering tvättstuga/torkrum
2015	Renovering av carport
2016	Byte av låssystem

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009 (intervall vart 10:e år).

#### Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 8 (8) protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB. Den del som avser fastighetsförvaltning har genom uppköp 2017-07-01 övergått till eget bolag under namnet RB Fastighetsägare AB, som en del av Riksbyggen.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av styrelsen.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 48 151 kronor.

Inga reparationer enligt underhållsplan har utförts.

Under 2017 har störst fokus lagts på arbetet med det förestående stambytet.

Ett upphandlingsunderlag har tagits fram och en upphandlingsrunda har genomförts. Dock har de lokala byggföretagen varit så överhopade med andra projekt att ingen haft möjlighet att svara med ett anbud. Ett anbud från en firma i Borlänge inkom, men på grund av ett högt och oklart pris samt avsaknaden av konkurrens valde styrelsen att inte anta detta. Ny upphandlingsrunda kommer genomföras när byggmarknaden avsvalat något.

Vår ekonomiska förvaltare Riksbyggen (tidigare ISS Facility Services) har fått i uppdrag att ta fram en ny budget med likviditetsanalys där ett nytt lån på 4,5 respektive 6 miljoner och kostnaden för ett stambyte tas med i beräkningen.

Styrelsen har fört dialog med flera banker angående lån till stambytet: Nordea, Swedbank, Länsförsäkringar Bank och Handelsbanken har kontaktats. Vår befintliga bank, Handelsbanken, är den bank som visat sig vara mest välvilligt inställda så här långt.

Ett kraftigt ökat medlemsengagemang har bubblat upp. Ett medlemsmöte med fika anordnades med anledning av detta den 2 augusti där idéer ventilerades och ett stort antal frivilliga klev fram och tog på sig olika arbetsuppgifter. Exempel på vad som med ideella krafter utförts hittills:

Det gamla staketet har rivits och bortforslats. Ett nytt staket har byggts och en gårdsfest arrangerades i anslutning till detta. Trappan ned till föreningslokalen samt ytterdörren till densamma har målats. Ett av övernattningsrummen tilläggsisolerats och målats. Ett trallgolv av tryckimpregnerat trä byggdes i soprummet. Ytterligare projekt är på gång men är i skrivande stund (början oktober) inte klara. Tack vare detta ideella engagemang har föreningen sparat mycket pengar.

Övriga händelser under året:

Byte av städentreprenör (från Mora Städ och Fönsterputs till Mora Gårdsservice)

Tecknande av löpande underhållsavtal för utrustning i tvättstuga och värmesystem

Buskarna runt huset är avlägsnade och ersatta med grusbäddar/gräsmatta



### Medlemsinformation

#### Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 3 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 3 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 35 medlemmar.

#### Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

#### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2017=1 120 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2017=448 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

### Flerårsöversikt

	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
Nettoomsättning	1 245	1 231	1 190	1 137
Resultat efter finansiella poster	116	-63	139	-56
Reservering yttre reparationsfond	121	121	121	121
Saldo yttre reparationsfond	503	621	500	460
Lån per kvm yta i kronor	2 206	2 261	2 313	2 365
Kassalikviditet (%)	357	236	255	146
Årsavgift bostäder/kvm i kronor	701	692	655	618

### Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	119 300	4 690	620 832	-685 656	-63 411
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			121 000	-121 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-239 221	239 221	
Balanseras i ny räkning				-63 411	63 411
Årets resultat					116 337
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>119 300</b>	<b>4 690</b>	<b>502 611</b>	<b>-630 846</b>	<b>116 337</b>

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-630 846
årets vinst	116 337
	<b>-514 509</b>

behandlas så att	
Avsättning yttre rep.fond	121 000
i ny räkning överföres	-635 509
	<b>-514 509</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-07-01 -2017-06-30</b>	<b>2015-07-01 -2016-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 245 394	1 230 959
Övriga rörelseintäkter		538	180
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 245 932</b>	<b>1 231 139</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-677 597	-842 196
Övriga externa kostnader	5	-65 319	-62 985
Personalkostnader	6	-37 167	-37 247
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-219 065	-219 064
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-999 147</b>	<b>-1 161 493</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>246 785</b>	<b>69 646</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-121	132
Räntekostnader och liknande resultatposter		-130 327	-133 189
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-130 448</b>	<b>-133 057</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>116 337</b>	<b>-63 411</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>116 337</b>	<b>-63 411</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>116 337</b>	<b>-63 411</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-06-30</b>	<b>2016-06-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	2 979 033	3 174 802
Inventarier, verktyg och installationer	8	44 334	67 630
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 023 367</b>	<b>3 242 432</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 023 367</b>	<b>3 242 432</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	825 870	673 152
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	32 810	31 568
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>858 680</b>	<b>704 720</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		155 996	142 561
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>155 996</b>	<b>142 561</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 014 676</b>	<b>847 281</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 038 043</b>	<b>4 089 713</b>

<b>Balansräkning</b>	Not	2017-06-30	2016-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		123 990	123 990
Yttre reparationsfond		502 610	620 832
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>626 600</b>	<b>744 822</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-630 846	-685 655
Årets resultat		116 337	-63 411
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-514 509</b>	<b>-749 066</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>112 091</b>	<b>-4 244</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	3 641 891	3 735 592
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 641 891</b>	<b>3 735 592</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		88 032	88 032
Leverantörsskulder		34 640	26 473
Skatteskulder		2 810	2 368
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	158 579	241 492
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>284 061</b>	<b>358 365</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 038 043</b>	<b>4 089 713</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag*.

#### Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1960.

För inkomståret 2016 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 315 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

#### 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. Reservering har skett under året med 121 000 kronor.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	20-100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)  
Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)  
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)  
Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)  
Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

### Not 2 Rörelseintäkter

	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
Hysesintäkter garage och p-platser	37 006	35 381
Hysesintäkter övriga	22 200	26 100
Årsavgifter bostäder	1 186 188	1 169 478
Övriga ersättningar och intäkter	538	180
	<b>1 245 932</b>	<b>1 231 139</b>

### Not 3 Underhållskostnader

	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
Löpande reparationer	48 151	48 089
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	239 221
	<b>48 151</b>	<b>287 310</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	36 062	67 847
Yttre skötsel / Snöröjning	120 580	38 207
Fastighetsel	56 504	54 725
Uppvärmning	218 940	199 613
Vatten	50 162	48 319
Sophämtning	45 332	45 614
Fastighetsförsäkring	40 051	38 410
Kabel-TV / Internet	38 262	38 598
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	23 554	23 554
	<b>629 447</b>	<b>554 887</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
Administration, kontor och övrigt	1 830	6 738
Revisionsarvode	500	500
Förvaltningsarvode	43 023	41 411
Övriga externa tjänster/kostnader	9 290	9 896
Övriga förbrukningsinventarier/material	10 676	4 440
	<b>65 319</b>	<b>62 985</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2016-07-01</b>	<b>2015-07-01</b>
	<b>-2017-06-30</b>	<b>-2016-06-30</b>
Styrelsearvode	28 000	28 000
Sociala avgifter	8 967	8 797
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	200	450
	<b>37 167</b>	<b>37 247</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	<b>2017-06-30</b>	<b>2016-06-30</b>
Ingående anskaffningsvärden byggnad	5 214 736	5 214 736
Ingående anskaffningsvärden mark	106 000	106 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 320 736</b>	<b>5 320 736</b>
Ingående avskrivningar	-2 145 933	-1 950 165
Årets avskrivningar	-195 769	-195 768
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 341 702</b>	<b>-2 145 933</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 979 034</b>	<b>3 174 803</b>
Taxeringsvärden byggnader	5 548 000	5 548 000
Taxeringsvärden mark	1 405 000	1 405 000
	<b>6 953 000</b>	<b>6 953 000</b>

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2017-06-30</b>	<b>2016-06-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	232 959	232 959
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>232 959</b>	<b>232 959</b>
Ingående avskrivningar	-165 329	-142 033
Årets avskrivningar	-23 296	-23 296
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-188 625</b>	<b>-165 329</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>44 334</b>	<b>67 630</b>

**Not 9 Övriga fordringar**

	<b>2017-06-30</b>	<b>2016-06-30</b>
Avräkning skattekonto	1 212	1 208
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	824 658	671 944
	<b>825 870</b>	<b>673 152</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2017-06-30</b>	<b>2016-06-30</b>
Förutbetalda försäkringspremier	24 160	22 793
Förutbetl kabel-tv	8 650	8 650
	<b>32 810</b>	<b>31 443</b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

<b>Långivare</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Datum för</b>	<b>Lånebelopp</b>	<b>Lånebelopp</b>
	<b>%</b>	<b>ränteändring</b>	<b>2017-06-30</b>	<b>2016-06-30</b>
Stadshypotek	4,40	2017-06-30	1 927 510	2 001 207
Stadshypotek	2,42	Löpande	1 802 413	1 822 417
			<b>3 729 923</b>	<b>3 823 624</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-88 032	-88 032

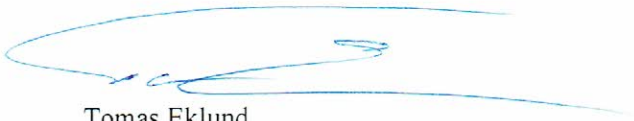
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 289 763 kronor.

**Not 12 Not för ställda säkerheter**

	<b>2017-06-30</b>	<b>2016-06-30</b>
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	4 425 000	4 425 000
	<b>4 425 000</b>	<b>4 425 000</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2017-06-30</b>	<b>2016-06-30</b>
Upplupna löner och arvoden	26 500	27 500
Upplupna sociala avgifter	8 000	8 459
Upplupna räntekostnader	3 514	10 768
Förskottsbetalda hyror och avgifter	110 326	93 685
Upplupna uppvärmningskostnader	10 239	9 080
Beräknat arvode för revision	0	500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	91 500
	<b>158 579</b>	<b>241 492</b>



Tomas Eklund

Per-Erik Halvarsson



Sigrun Bore



Jennie Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats



Pia Berg  
Revisor