

Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

Brf Valhall

Org nr 784400-0229

Styrelsen för Brf Valhall får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-07-01 – 2018-06-30. 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 22 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 2017-12-06 bestått av:

Ordinarie	Tomas Eklund	Ordf.
	Per-Erik Halvarsson	
	Sigrun Bore	
	Stefka Bylon	

Suppleanter	Ulrica Persson
	Mats Danielsson
	Lars Lindqvist

Revisorer

Ordinarie	Pia Berg
Suppleant	Elisabeth Andersson

Valberedning	Sofia Wigg
	Marita Pers

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 7 (8) protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 64 355 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till kostnad av 483 041 kronor.

Under 2018 har arbetet med att få till stambyte intensifierats. Vi gjorde ett försök till upphandling 2017 som tyvärr gav dålig utdelning. I år kontaktade vi istället en lokal byggfirma med kompetens för asbestsanering (Berg & Brykt) och en VVS-firma (Eklunds VVS) och bad dem räkna på att göra jobbet på löpande räkning. I ett pilotprojekt renoverades föreningslokalens våtutrymmen. En toalett och en dusch i gammalt och slitet skick blev tre toppmoderna toaletter och två duschar med kakel, klinker och golvvärme. Pilotprojektet utföll med gott resultat och kostade 483 041 kr, 11 % under budget. Efter ett antal möten med entreprenadfirmorna och studiebesök i lägenheterna för att finna kostnadseffektiva lösningar fick vi en budgetoffert på nästan 9 miljoner för stambytet i de 27 lägenheterna. Det var mer än dubbelt så mycket som vi hade hoppats. Vi skrotade därför planerna och förbereder istället en ny upphandlingsomgång som genomförs under hösten 2018.

Nya stadgar antogs på ordinarie föreningsstämma den 2017-12-06 och extra stämma 2018-07-12.

Tillsammans med representanter från HSB har en total genomgång och revidering av underhållsplanen gjorts. Den gamla underhållsplanen var schablonmässig och stora kostnadsposter hade i onödan hopat sig de närmaste åren, vilket gjorde det svårt att förhandla om lån till stambytet med vissa banker. Efter genomgången av underhållsplanen har några föreslagna åtgärder, som inte på något sätt är akuta, flyttats på framtiden och kostnaderna har blivit mer jämt fördelade över tid.

Vi har med hjälp av våra egna snickare byggt ett nytt källarförråd till lägenhet nr 7 och flyttat skyddsrumsförrådet tvärs över korridoren.

Ett elektroniskt kodlås (Yale Doorman) har installerats till föreningslokalen och nyckelboxar med kodlås har monterats utanför övernattningsrummen. Tack vare detta system kan vi nu administrera uthyrningar på distans. Övriga förbättringar av föreningslokalen är att allrummet och köket har målats om och att köket fått nya skåp, ny kyl/frys och delvis ny utrustning. Dessutom har ett av sovrummen tilläggisolerats då det har upplevts som kallt och dragigt av vissa gäster. Detta gjordes av ideella krafter i föreningen. Vi inhandlade även en ny 55-tums UHD-TV till lokalen. Som tidigare nämnts har även badrummen fått en rejäl uppfräschning.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 2 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 4 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse, (Sedan 2018-07-12 tas en avgift om 250 kr i månaden ut vid andrahandsuthyrning.)

Nya stadgar antagna 2018-07-12.

Föreningen hade vid årets slut 33 medlemmar.

Årlig höjning av p-platser med 2,9%.

Försäkring

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

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2018=1 138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2018=445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	1 263	1 245	1 231	1 190
Resultat efter finansiella poster	346	116	-63	139
Reservering yttre reparationsfond	121	121	121	121
Saldo yttre reparationsfond	624	503	621	500
Lån per kvm yta i kronor	2 183	2 206	2 261	2 313
Kassalikviditet (%)	361	357	236	255
Årsavgift bostäder/kvm i kronor	704	701	692	655

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	119 300	4 690	502 611	-630 846	116 337
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			121 000	-121 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				116 337	-116 337
Årets resultat					-345 543
Belopp vid årets utgång	119 300	4 690	623 611	-635 509	-345 543

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-635 509
årets förlust	-345 543
	-981 052

behandlas så att

Avsättning yttre rep.fond	154 000
i ny räkning överföres	-1 135 052
	-981 052

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

Resultaträkning	Not	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 263 264	1 245 394
Övriga rörelseintäkter		121	538
Summa rörelseintäkter		1 263 385	1 245 932
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 181 441	-677 597
Övriga externa kostnader	5	-102 575	-65 319
Personalkostnader	6	-37 497	-37 167
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-219 066	-219 065
Summa rörelsekostnader		-1 540 580	-999 147
Rörelseresultat		-277 195	246 785
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-121
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 348	-130 327
Summa finansiella poster		-68 348	-130 448
Resultat efter finansiella poster		-345 543	116 337
Resultat före skatt		-345 543	116 337
Årets resultat		-345 543	116 337

Balansräkning	Not	2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	2 783 264	2 979 033
Inventarier, verktyg och installationer	8	21 037	44 334
Summa materiella anläggningstillgångar		2 804 301	3 023 367
Summa anläggningstillgångar		2 804 301	3 023 367
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	642 028	825 870
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	33 823	32 810
Summa kortfristiga fordringar		675 851	858 680
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		171 212	155 996
Summa kassa och bank		171 212	155 996
Summa omsättningstillgångar		847 063	1 014 676
SUMMA TILLGÅNGAR		3 651 364	4 038 043

Balansräkning	Not	2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		123 990	123 990
Yttre reparationsfond		623 610	502 610
Summa bundet eget kapital		747 600	626 600
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-635 509	-630 846
Årets resultat		-345 543	116 337
Summa fritt eget kapital		-981 052	-514 509
Summa eget kapital		-233 452	112 091
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	3 650 232	3 641 891
Summa långfristiga skulder		3 650 232	3 641 891
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		42 680	88 032
Leverantörsskulder		33 564	34 640
Skatteskulder		247	2 810
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	158 093	158 579
Summa kortfristiga skulder		234 584	284 061
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 651 364	4 038 043

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 2018 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 337 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 154 000 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

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Hysesintäkter garage och p-platser	38 206	37 006
Hysesintäkter övriga	34 500	22 200
Årsavgifter bostäder	1 190 558	1 186 188
Övriga ersättningar och intäkter	121	538
	1 263 385	1 245 932

Not 3 Underhållskostnader

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Löpande reparationer	64 355	48 151
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	483 041	0
	547 396	48 151

Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	36 190	36 062
Yttre skötsel / Snöröjning	104 549	120 580
Fastighetsel	62 830	56 504
Uppvärmning	227 033	218 940
Vatten	50 867	50 162
Sophämtning	44 676	45 332
Fastighetsförsäkring	41 936	40 051
Kabel-TV / Internet	42 412	38 262
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	23 554	23 554
	634 047	629 447

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Administration, kontor och övrigt	7 729	1 830
Revisionsarvode	0	500
Förvaltningsarvode	43 761	43 023
Övriga externa tjänster/kostnader	11 415	9 290
Övriga förbrukningsinventarier/material	39 670	10 676
	102 575	65 319

Not 6 Personalkostnader

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Styrelsearvode	28 000	28 000
Sociala avgifter	9 297	8 967
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	200	200
	37 497	37 167

Not 7 Byggnader och mark

	2018-06-30	2017-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnad	5 214 736	5 214 736
Ingående anskaffningsvärden mark	106 000	106 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 320 736	5 320 736
Ingående avskrivningar	-2 341 702	-2 145 933
Årets avskrivningar	-195 769	-195 769
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 537 471	-2 341 702
Utgående redovisat värde	2 783 265	2 979 034
Taxeringsvärden byggnader	5 548 000	5 548 000
Taxeringsvärden mark	1 405 000	1 405 000
	6 953 000	6 953 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-06-30	2017-06-30
Ingående anskaffningsvärden	232 959	232 959
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	232 959	232 959
Ingående avskrivningar	-188 625	-165 329
Årets avskrivningar	-23 297	-23 296
Utgående ackumulerade avskrivningar	-211 922	-188 625
Utgående redovisat värde	21 037	44 334

Not 9 Övriga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Avräkning skattekonto	1 211	1 212
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	640 817	824 658
	642 028	825 870

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	24 885	24 160
Förutbetl kabel-tv	8 938	8 650
	33 823	32 810

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-06-30	Lånebelopp 2017-06-30
Stadshypotek	1,30	Löpande	1 910 503	1 927 510
Stadshypotek	2,42	Löpande	1 782 409	1 802 413
			3 692 912	3 729 923
Kortfristig del av långfristig skuld			-42 680	-88 032

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 479 512 kronor.

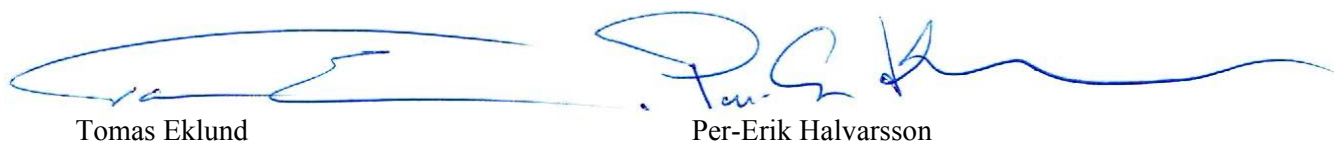
Not 12 Not för ställda säkerheter

	2018-06-30	2017-06-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	4 425 000	4 425 000
	4 425 000	4 425 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna löner och arvoden	26 500	26 500
Upplupna sociala avgifter	8 500	8 000
Upplupna räntekostnader	9 477	3 514
Förskottsbetalda hyror och avgifter	96 336	110 326
Upplupna uppvärmningskostnader	10 205	10 239
Upplupna elavgifter	7 074	0
	158 092	158 579

Mora



Tomas Eklund

Per-Erik Halvarsson

Signun Bore

Sigrun Bore



Stefka Bylon

Min revisionsberättelse har lämnats



Pia Berg
Revisor