

# **Årsredovisning**

för

## **Brf Valaskjalf**

716417-9744

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Valaskjalf får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen har en hemsida: [valaskjalf.se](http://valaskjalf.se).

#### Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Valaskjalf 12, bebyggdes 1982. Föreningen registrerades 1983-01-03. Fastigheten är belägen på Sveavägen 66-72 i Djursholm, Danderyds kommun. På fastigheten finns fyra terrasshus med källare innehållande 32 lägenheter, två lokaler och ett garage med 30 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

8 stycken 2 rum och kokvrå,  
16 stycken 2 rum och kök,  
8 stycken 3 rum och kök

Total bostadsyta: 2 227 m<sup>2</sup>

Total lokalyta: 858 m<sup>2</sup>

Föreningens fastighet har under året varit försäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Trappstädningen har utförts av Almestar Multiservice AB.

#### Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov och kompletteras kontinuerligt av styrelsen. Planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

Planerade åtgärder de närmaste fem åren är följande: Underhåll av fönster, målning av trapphus samt utreda eventuellt behov av uppdatering dörrlås/säkerhet. Byte av varmvattenberedare hus 66-68.

<b>Utförda underhållsåtgärder</b>	<b>År</b>
Byte varmvattenberedare hus 70-72	2020
Underhåll och spolning av avloppsstammar i garaget	2020
Ny torktumlare hus 72	2020
Ny torktumlare hus 66	2019
Reparation, målning plåtskoning av väggar mellan uteplatser/terrasser	2019
Reparation och målning av plåt hus 66-72	2018-2019
Reparation fasad pga frostskada hus 68	2018
Utbyte vägg i grovsoprum pga vattenskada	2018
Obligatorisk ventilationskontroll	2018
Byte av tvättmaskin och torkskåp	2017
Rep och underhåll av varmvattenberedare/värmepump	2017
Byte av garageport	2016
Reparation och byte av hänggrännor och stuprör samt byte av trasigt taktegel	2015-2016
Spolning av samtliga spillvattenledningar	2015
Installation av fiber	2015
Byte av takfönster	2014
Byte av tak	2014
Installation av bergvärme för varmvatten	2010

### **Beskattning**

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen har under året utfört periodiskt underhåll för ca 575 000 kronor och det består av installation av ny torktumlare hus 72, byte varmvattenberedare, installation tempareuturgivare, reparation och underhåll av avloppsrör i källaren samt spolning och filmning av avloppsrör under källargolvet. Föreningen har även påbörjat radonmätning. Tecknat jouravtal med Svanströms VVS.

Försäkringsbolaget har tagit bort det kollektiva bostadsrättillägget som föreningen tidigare haft, så varje medlem behöver säkerställa att det nu ingår i deras hemförsäkring.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

Föreningen planerar att flytta sina två lån hos SEB och samla alla lån hos Nordea. Föreningen planerar dessutom spolning och filmning av alla stående stammar (genomfört januari 2021).

Radonmätning avslutas. Radonmätning (godkänd 2021-03-02) visar att samtliga testade lägenheter ligger under gränsvärdet 200 Bq/m<sup>3</sup> med god marginal. Spackling och målning av 66:ans entré som är mycket sliten. Höja depositionsavgiften för garagets fjärrkontroll till 1000 kr.

### **Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Vid räkenskapsårets början och slut var antalet medlemmar 40 stycken.

### **Styrelse och revisorer**

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2020-05-25 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Siri Bowallius Thomas Öhrman Kicki Mossberg Thomas Green	Ordförande Ledamot Ledamot Ledamot
Suppleant	Stephanie Hsieh Albrektsson	
Valberedning	Jonas Norberg Anita Waerner	
Revisorer	Roger Ehrman, Revisab KB, Täby Jonas Norberg, internrevisor	Ordinarie Suppleant

Styrelsen har under räkenskapsåret haft elva protokollförda sammanträden. Den ordinarie föreningsstämman hölls 2020-05-25.

### **Stadgar**

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-09-21.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning (tkr)	1 412	1 415	1 411	1 407	1 389
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-249	5	-119	67	-34
Kassalikviditet (%)	115,0	140,9	107,5	121,0	99,2
Soliditet (%)	34,9	35,6	34,9	35,0	32,4
Årsavgift bostäder, snitt per kvm (kr)	588	588	588	588	588
Vattenkostnad per kvm totyta (kr)	25	22	22	22	21
Värme- och elkostnad per kvm totyta (kr)	46	54	53	57	78
Fastighetslån per kvm totyta (kr)	2 451	2 510	2 591	2 669	2 748
Skuldränta (%)	1,4	1,2	0,9	0,8	0,9

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 629 708	1 894 600	-80 256	4 591	<b>4 448 643</b>
Avsättning yttre UH fond lanspråktagande yttre UH fond		156 000 -150 000	-156 000 150 000		<b>0</b> <b>0</b>
Omföring av föregående års resultat:			4 591	-4 591	<b>0</b>
Årets resultat				-248 914	<b>-248 914</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 629 708</b>	<b>1 900 600</b>	<b>-81 665</b>	<b>-248 914</b>	<b>4 199 729</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-81 665
årets förlust	-248 914
	<b>-330 579</b>

behandlas så att	
stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	133 812
utöver stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	1 188
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-385 000
i ny räkning överföres	-80 579
	<b>-330 579</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 412 235	1 414 828
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 412 235</b>	<b>1 414 828</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 116 348	-882 538
Övriga externa kostnader		-104 127	-97 673
Personalkostnader	4	-39 051	-38 866
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-294 726	-294 218
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 554 252</b>	<b>-1 313 295</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-142 017</b>	<b>101 533</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-106 897	-96 942
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-106 897</b>	<b>-96 942</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-248 914</b>	<b>4 591</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-248 914</b>	<b>4 591</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-248 914</b>	<b>4 591</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5, 6	11 510 543	11 804 411
Maskiner och inventarier	7	2 574	3 432
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 513 117</b>	<b>11 807 843</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 513 117</b>	<b>11 807 843</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		14 028	6 740
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		63 340	61 901
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>77 368</b>	<b>68 641</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	8	436 681	629 264
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>436 681</b>	<b>629 264</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>514 049</b>	<b>697 905</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 027 166</b>	<b>12 505 748</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		2 629 708	2 629 708
Fond för yttre underhåll		1 900 600	1 894 600
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 530 308</b>	<b>4 524 308</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-81 665	-80 256
Årets resultat		-248 914	4 591
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-330 579</b>	<b>-75 665</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 199 729</b>	<b>4 448 643</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	7 380 605	7 561 741
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 380 605</b>	<b>7 561 741</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	181 136	181 136
Leverantörsskulder		43 851	76 842
Övriga skulder	10	0	9 480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		221 845	227 906
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>446 832</b>	<b>495 364</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 027 166</b>	<b>12 505 748</b>



## Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-248 914	4 591
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		294 726	294 218
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>45 812</b>	<b>298 809</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-8 727	-14 339
Förändring av leverantörsskulder		-32 991	-28 451
Förändring av kortfristiga skulder		-15 541	-9 135
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-11 447</b>	<b>246 884</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-4 290
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-4 290</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-181 136	-195 971
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-181 136</b>	<b>-195 971</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-192 583</b>	<b>46 623</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		629 264	582 642
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>436 681</b>	<b>629 265</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Materiella anläggningstillgångar

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 varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	75 år
Tillkommande utgifter	10-30 år
Markanläggning	20 år
Maskiner	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 8 400 209 kr.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

## Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 310 442	1 310 443
Hyror lokaler	4 800	4 800
Hyror garage- och parkeringsplatser	92 680	92 400
Övriga intäkter	0	5 683
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 313	1 502
	<b>1 412 235</b>	<b>1 414 828</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Löpander underhåll	69 293	34 206
Periodiskt underhåll	574 006	330 251
Fastighetsskötsel/städning entreprand	46 552	57 868
Vatten- och avloppsavgifter	78 188	68 511
Uppvärmning och elavgifter	141 977	167 160
Renhållning	93 006	77 367
Snöröjning	9 166	38 047
Förbrukningsmaterial	759	4 446
Fastighetsförsäkringar	42 993	31 634
TV, bredband och telefoni	8 640	22 944
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	51 768	50 104
	<b>1 116 348</b>	<b>882 538</b>

## Not 4 Personalkostnader

	2020	2019
Arvoden till styrelsen	31 997	31 999
Sociala avgifter	7 054	6 867
	<b>39 051</b>	<b>38 866</b>

Arvoden till styrelsen utgår enligt beslut på föreningsstämma.

## Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 146 148	15 146 148
Årets anskaffningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 146 148</b>	<b>15 146 148</b>
Ingående avskrivningar	-4 936 320	-4 642 960
Årets avskrivningar	-293 868	-293 360
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 230 188</b>	<b>-4 936 320</b>
Mark	1 594 583	1 594 583
<b>Utgående värde mark</b>	<b>1 594 583</b>	<b>1 594 583</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 510 543</b>	<b>11 804 411</b>
Taxeringsvärden byggnader	23 909 000	23 909 000
Taxeringsvärden mark	20 695 000	20 695 000
	<b>44 604 000</b>	<b>44 604 000</b>
Bokfört värde byggnader	9 915 960	10 209 828
Bokfört värde mark	1 594 583	1 594 583
	<b>11 510 543</b>	<b>11 804 411</b>

Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:  
bostäder 44 000 000 kronor, lokaler 604 000 kronor.

## Not 6 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	13 296 400	13 296 400
	<b>13 296 400</b>	<b>13 296 400</b>

## Not 7 Maskiner och inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 290	0
Årets anskaffningar	0	4 290
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 290</b>	<b>4 290</b>
Ingående avskrivningar	-858	0
Årets avskrivningar	-858	-858
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 716</b>	<b>-858</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 574</b>	<b>3 432</b>

## Not 8 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Kassa	3 500	3 500
Nordea företagskonto	400 904	593 488
Nordea sparkonto företag	32 277	32 277
	<b>436 681</b>	<b>629 265</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31
SEB	1,37	3 mån	1 212 600
SEB	1,37	3 mån	669 350
Nordea Hypotek AB	1,22	3 mån	1 522 800
Nordea Hypotek AB	1,20	3 mån	1 511 186
Nordea Hypotek AB	1,24	3 mån	1 023 845
Nordea Hypotek AB	0,89	3 mån	1 621 960
			<b>7 561 741</b>

Kortfristig del av långfristig skuld 181 136

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 6 656 061 kr.

**Not 10 Övriga kortfristiga skulder**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Personalskatt	0	5 596
Sociala avgifter	0	3 884
	<b>0</b>	<b>9 480</b>

Djursholm 2021-

Siri Bowallius  
Ordförande

Thomas Öhrman  
Ledamot

Kicki Mossberg  
Ledamot

Thomas Green  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-

Revisab KB, Täby

Roger Ehrman  
Auktoriserad revisor