

Bostadsrättsföreningen Valhall 6 Norrtälje
Org nr 769611-5075

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt

Bostadsrättsföreningen Valhall 6 Norrtälje, grundad 2004, är en förening som syftar till att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens två hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsningar i tiden. Huset Valhallagatan 2 A innehåller sex lägenheter och huset 2 B innehåller tre lägenheter. För föreningen finns i enlighet med vad lagen föreskriver, antagna stadgar och en ekonomisk plan registrerad hos Bolagsverket. Dessa dokument har medlemmarna tagit del av bl a i samband med förvärv av bostadsrätt.

Styrelsens sammansättning

Yvonne Nilzon, ordförande, Christer Sandström, sekreterare, Anders Schön, ledamot, Bror Nilsson och Cissie Bohlin, suppleanter.

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden. Föreningen hade årsstämma i april 2018. Däremellan har medlemmarna träffats vid städtillfällen på gården, kräftskiva och adventsfirande.

Ekonomi

Årets resultat är -70 504 kr före justering mot underhållsfonden. Resultatet är i enlighet med förväntningarna inbegripet nya lån samt något högre kostnad för måleriarbeten än beräknat.

Årets resultat -142 124 kr, styrelsen föreslår att resultatet balanseras i ny räkning.

Ett lån har omsatts under året till en bindningstid på tre år. Lånen fördelar sig enligt följande:

975.150 kr bundet till nov 2021, ränta 1,7% . 990.000 kr bundet till nov 2020 1,2 % ränta.
990.000 kr bundet till nov 2022 med 1,7 % ränta. Totalt amorterar vi ca 60.000 kr/år.

Föreningen saknar funktion som kassör. Detta har lösts genom att Yvonne Nilzon sköter löpande in-och utbetalningar samt kontakt med bank och andra ekonomiska frågor. Föreningen köper några timmar per månad av Firma Lars Lundgren, tidigare medlem i föreningen för löpande bokföring, fakturering samt därtill hörande frågor.

Förvaltning

Den stora frågan under 2017 var målning och reparation av gula huset. Tyvärr upptog denna fråga också en del av första halvåret 2018, med anledning av att arbetena inte kunde slutföras 2017 med anledning av dåligt väder. Arbetena slutfördes under maj och juni 2018. Totalsumman för renoveringen slutade på 1.289.718 kr. Tvåårsbesiktning enl kontrakt skall ske hösten 2019.

Under året har arbetet med en underhållsplan påbörjats mer seriöst. Ingvar, Anders och Yvonne har arbetat med detta och arbetet kommer så långt det är färdigt att redovisas på föreningsstämman.

Enligt lag så är man skyldig att energideklarerat fastigheten vart tionde år, samt redovisa deklARATIONEN till Boverket. Vi fick detta gjort under hösten och det enda påpekande som vi fick av den sakkunnige utföraren var att tvättmaskinerna borde kopplas på varmvattnet. Detta skulle spara energi för att vi är kopplade till fjärrvärme. Rörmokaren har konstaterat att det går att koppla en av maskinerna till varmvattnet, vilket ska ske inom kort. Det innebär att tvätt i första hand skall ske i den maskinen.

Allt arbete som inte kräver behörighet försöker vi sköta ideellt. Det gäller i första hand snöskottning, trädgårdsskötsel inklusive gräsklippning, trappstädning och mycket annat. Föreningen ser en såväl ekonomisk som social vinst med denna form av samarbete.

Närmaste framtidsfrågor

Förutom smärre reparationer, som kommer att framgå av underhållsplanen, så har denna vinter, då det varit så mycket snö, uppmärksammat oss på skyldigheten att hålla taket fritt från risk för snöras och istappar. Styrelsen och inte minst ordföranden har här ett stort ansvar och skyldighet att vidta lämpliga åtgärder. En möjlighet är att teckna avtal om takskottning. Man kan även undersöka kostnaden och nytta av montage av snörasskydd. Även andra vinterfrågor kan bli aktuella såsom bortforsling av snö, ytterligare låda för sandning m m. En fråga som så småningom kommer att behöva diskuteras är ev behov av installation av laddstolpe för elbil.

Förändring av eget kapital

	<u>Betalda insatser</u>	<u>Under- hålls- fond</u>	<u>Balanserat resultat och årets resultat</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Eget kapital 2016-12-31	6 950 000	278 374	-1 507 819	5 720 555
Årets resultat före avsättning till underhållsfond	-	-	-875 224	-875 224
Ianspråkstagande av underhållsfond	-	-278 374	-	-278 374
Årets avsättning till underhållsfond	-	71 620	-71 620	-
Eget kapital 2017-12-31	6 950 000	71 620	-2 454 663	4 566 957
Årets resultat före avsättning till underhållsfond	-	-	-70 504	-70 504
Ianspråkstagande av underhållsfond	-	-71 620	-	-71 620
Årets avsättning till underhållsfond	-	71 620	-71 620	-
Eget kapital 2018-12-31	6 950 000	71 620	-2 596 787	4 424 833

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg & Partners.

Norrtälje i februari 2019

Yvonne Nilzon
Ordförande

Christer Sandström
Sekreterare

Anders Schön
Ledamot

Resultaträkning	Not	2018	2017
Nettoomsättning			
Övriga intäkter		308 830	299 667
Summa nettoomsättning		308 830	299 667
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Löpande reparationer och underhåll		-97 128	-902 701
Driftskostnader		-148 495	-145 529
Administrationsomkostnader		-54 335	-59 890
Övriga kostnader		-5 983	-3 135
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-305 941	-1 111 255
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	2, 3	-31 905	-31 905
Resultat före finansiella poster		-29 016	-843 493
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		-	2
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-41 402	-31 611
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-86	-122
Summa resultat från finansiella investeringar		-41 488	-31 731
Resultat efter finansiella poster		-70 504	-875 224
Årets förlust		-70 504	-875 224
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i vinstdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)		-70 504	-875 224
Stadseenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll		-71 620	-71 620
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-142 124	-946 844

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	3	7 284 752	7 316 657
Inventarier	2	-	-
		<u>7 284 752</u>	<u>7 316 657</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>7 284 752</u>	<u>7 316 657</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		30	116
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 232	8 079
		<u>8 262</u>	<u>8 195</u>
<u>Kassa och bank</u>		91 137	249 909
Summa omsättningstillgångar		<u>99 399</u>	<u>258 104</u>
Summa tillgångar		<u>7 384 151</u>	<u>7 574 761</u>

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		6 950 000	6 950 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-2 383 043	-1 436 199
Årets förlust		-142 124	-946 844
Summa eget kapital		4 424 833	4 566 957
Långfristiga skulder	4		
Skulder till kreditinstitut		2 851 200	2 910 600
Summa långfristiga skulder		2 851 200	2 910 600
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		59 400	59 400
Skatteskulder		26 008	12 905
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		22 710	24 899
Summa kortfristiga skulder		108 118	97 204
Summa eget kapital och skulder		7 384 151	7 574 761

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2-reglerna).

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt företagets bedömning skall erläggas till eller erhållas från skatteverket.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivningar görs systematiskt över den bedömda nyttjandetiden. När en materiell anläggningstillgångs avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas tillgångens restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	200
Inventarier, verktyg och installationer	20

Not 2 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	115 623	115 623
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	115 623	115 623
Ingående avskrivningar	-115 623	-115 623
Utgående ackumulerade avskrivningar	-115 623	-115 623
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 3 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	8 121 650	8 121 650
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 121 650	8 121 650
Ingående avskrivningar	-804 993	-773 088
-Avskrivningar	-31 905	-31 905
Utgående ackumulerade avskrivningar	-836 898	-804 993
Utgående restvärde enligt plan	<u>7 284 752</u>	<u>7 316 657</u>
Taxeringsvärde	-	7 162 000

Not 4 Långfristiga skulder

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:		
Skulder till kreditinstitut	2 851 200	2 910 600
Summa	<u>2 851 200</u>	<u>2 910 600</u>

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-_____.

Ingvar Davidsson
Internrevisor