

Årsredovisning för
Brf Valnöten 7
716417-7391

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8
Noter till resultaträkning	8-10
Noter till balansräkning	10-11
Övriga noter	12
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Valnöten 7 (716417-7391) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01–2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen bildades vid beslut som antogs på föreningsstämma den 27 juli 1997 då också de nuvarande stadgarna registrerades hos Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-07-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-07-27 och nuvarande stadgar registrerades 1997-07-27. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Valnöten 7 i Stockholms kommun, omfattande adressen Scheelegatan 3. Valnöten 7 byggdes år 1885. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
17	Lägenheter, bostadsrätt	1 770
6	Lokaler, hyresrätt	983

På föreningens fastighet finns inga parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-28. På stämman deltog 14 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Anna Ringberg	Ledamot
Charlotte Eklund	Ledamot
Erica Myrefelt	Suppleant
Erik Dahlman	Ordförande
Erik Östberg	Ledamot
Gustav Lind	Ledamot

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Tomas Jonasson.

Valberedningen har utgjorts av Catharina Bramberg och Rasoul Najafi.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2020–2021	Ombyggnation av ventilationslösning avseende restauranglokaler.
2019–2020	Byte till säkerhetsdörrar, installation av nytt passagesystem samt renovering av trapphus i både gathus och gårdshus.
2019–2020	Ombyggnation och renovering av innersta gården.
2019	Omdisponering och ombyggnad av yta i bottenplan i gårdshuset. Ombyggnad från tidigare tvättstuga till bostadslägenhet samt ombyggnation av del av lokaldel till ny tvättstuga.
2017	Gårdshusets vind bebyggdes till hälften varpå vindsförråden moderniserades och yttertakets målades på gårdshuset.
2013	Renovering av hiss, ny hissmotor och hisskorg i gårdshuset.
2012	Fasadrenovering av inre fasader.
2010	En ny undercentral/värmeväxlare installerades.

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2021–2022	Renovering av tätskikt mellersta gården.

Årsavgifter

Under 2021 planerar föreningen ingen avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 28 st. Under året har 0 tillkommit samt 0 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 28 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp

Ekonomisk förvaltning

Leverantör

Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Pandemin hade påverkan på föreningens verksamhet. Föreningens tre lokalhyresgäster bedriver samtliga restaurangverksamhet och påverkades av såväl bristande kundunderlag samt myndighetsbeslut avseende öppettider. Föreningen valde att erbjuda två av lokalhyresgästerna hyresnedsättningar i linje med maximalt nyttjande av det statliga hyresstödet. Detta påverkade föreningens hyresintäkter negativt.

En av lokalhyresgästerna överlät verksamheten i lokalen till ny ägare och ett nytt hyresavtal tecknades i samband med detta.

Renoveringen av trapphusen som påbörjades under 2019 fortsatte under året. För renoveringen har föreningen nyttjat reparationsfonden vilket påverkar årets resultat negativt.

Obligatorisk ventilationskontroll samt energideklaration genomfördes under året.

Installation av ny ventilationsanläggning för två av de lokaler föreningen hyr ut påbörjades.

Föreningsstämman 2020 beslutade om att anta styrelsens förslag på nya andelstal till följd av de förändringar som skett avseende upplåtande av gemensam yta till bostadsrättsyta.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1 830	1 897	1 883	1 819
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 962	245	418	94
Soliditet (%)	62,6	64,3	61,2	61

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	12 488 289	8 017 926	1 773 800	-2 336 710	244 730	20 188 035
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			191 321	-191 321		
Balanseras i ny räkning				244 730	-244 730	
Årets resultat					-1 962 157	-1 962 157
Belopp vid årets utgång	12 488 289	8 017 926	1 965 121	-2 283 301	-1 962 157	18 225 878

Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition

Belopp i kr

Dispositionsfond	
Balanserat resultat	-2 283 301
Årets resultat	-1 962 157
Totalt	-4 245 458

Avsättning yttre fond	210 321
Uttag ur yttre fond	-1 965 121
Balanseras i ny räkning	-2 490 658
Summa	-4 245 458

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 829 971	1 896 934
Summa rörelseintäkter		1 829 971	1 896 934
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-3 144 161	-1 102 429
Övriga externa kostnader	4	-1 323	-14 536
Personalkostnader och arvoden	5	-124 224	-87 656
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-405 237	-337 825
Summa rörelsekostnader		-3 674 945	-1 542 446
Rörelseresultat		-1 844 974	354 488
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		10 257	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 707	50
Räntekostnader och liknande resultatposter		-132 147	-109 808
Summa finansiella poster		-117 183	-109 758
Resultat efter finansiella poster		-1 962 157	244 730
Resultat före skatt		-1 962 157	244 730
Årets resultat		-1 962 157	244 730

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	26 869 090	25 885 803
Inventarier, maskiner och installationer	7	134 308	174 088
Pågående arbete		100 000	1 311 528
Summa materiella anläggningstillgångar		27 103 398	27 371 419
Summa anläggningstillgångar		27 103 398	27 371 419
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		118 263	216 901
Övriga fordringar		56 289	124 934
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		73 414	57 532
Summa kortfristiga fordringar		247 966	399 367
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		1 748 122	3 621 368
Summa kassa och bank		1 748 122	3 621 368
Summa omsättningstillgångar		1 996 088	4 020 735
SUMMA TILLGÅNGAR		29 099 486	31 392 154

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 506 215	20 506 215
Fond för yttre underhåll		1 965 121	1 773 800
Summa bundet eget kapital		22 471 336	22 280 015
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 283 301	-2 336 710
Årets resultat		-1 962 157	244 730
Summa fritt eget kapital		-4 245 458	-2 091 980
Summa eget kapital		18 225 878	20 188 035
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	-	10 100 000
Summa långfristiga skulder		-	10 100 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	10 100 000	-
Leverantörsskulder		246 916	557 334
Övriga skulder		153 958	168 220
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		372 734	378 565
Summa kortfristiga skulder		10 873 608	1 104 119
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 099 486	31 392 154

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2).

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>avskr / år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	100 år	(100 år)
Ombyggnad	100 år	(100 år)
Maskiner	5 år	(5 år)
Installationer	10 år	(10%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	603 896	585 584
Hyror	1 173 574	1 193 050
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	-	2 000
Vatten	52 501	115 800
Övriga hyresintäkter	-	500
	1 829 971	1 896 934

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Drift

Fastighetsskötsel	26 222	24 940
Städning	83 454	67 931
Tillsyn, besiktning, kontroller	46 174	590
Trädgårdsskötsel	6 762	1 884
Snöröjning	13 860	6 027
Reparationer	186 514	120 748
El	45 939	52 604
Uppvärmning	286 847	311 330
Vatten	121 975	145 973
Sophämtning	55 250	59 307
Försäkringspremie	48 328	47 074
Fastighetsavgift bostäder	24 293	23 409
Fastighetsskatt lokaler	105 070	105 070
Övriga fastighetskostnader	7 342	4 931
Kabel-tv/Bredband/IT	38 416	36 844
Förvaltningsarvode ekonomi	59 970	58 626
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	5 487
Juridiska åtgärder	3 080	-
Övriga externa tjänster	9 430	10 528
	1 168 926	1 083 303

Underhåll

Trapphus	1 965 121	-
Gård	10 114	19 126
	1 975 235	19 126

Totalsumma drift- och fastighetskostnader

3 144 161 1 102 429

Not 4 Övriga externa kostnader

Porto / Telefon	1 323	1 321
Konsultarvode	-	13 215
Summa	1 323	14 536

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	60 000	60 000
Övrigt arvode styrelse	30 000	-
Lön	5 170	6 675
Sociala kostnader	29 054	20 981
	124 224	87 656

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft någon anställd personal

Noter till Balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	19 126 208	19 126 208
-Ombyggnad	5 176 764	4 309 668
-Tillkommande under året, trapphus	1 348 744	867 096
-Mark	5 361 499	5 361 499
-Markanläggning	420 091	420 091
	31 433 306	30 084 562
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 198 759	-3 900 743
-Årets avskrivning enligt plan	-365 457	-298 016
	-4 564 216	-4 198 759
Redovisat värde vid årets slut	26 869 090	25 885 803
 Taxeringsvärde		
Byggnader	27 600 000	27 600 000
Mark	42 507 000	42 507 000
	70 107 000	70 107 000
 Bostäder	59 600 000	59 600 000
Lokaler	10 507 000	10 507 000
	70 107 000	70 107 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	385 416	177 303
-Nyanskaffningar under året	-	208 113
	<u>385 416</u>	<u>385 416</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-211 328	-171 519
-Årets avskrivning enligt plan	-39 780	-39 809
	<u>-251 108</u>	<u>-211 328</u>
Redovisat värde vid årets slut	134 308	174 088

Not 8 Kassa och bank

Swedbank	711 556	3 243 840
Swedbank, depositionskonto	224 567	224 567
Avräkningskonto Fastighetsägarna	811 999	152 961
Summa	1 748 122	3 621 368

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2020-12-31	Skuldbelopp 2019-12-31
Swedbank	Rörligt	1,14%	1 800 000	1 800 000
Swedbank	Rörligt	1,08%	3 000 000	3 000 000
Swedbank	Rörligt	1,08%	5 300 000	5 300 000
			10 100 000	10 100 000
Varav långfristig del			-	
Varav kortfristig del			10 100 000	
			<u>10 100 000</u>	

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000
Summa ställda säkerheter	22 000 000	22 000 000

Not 11 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

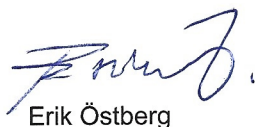
Stockholm 2021-05-12



Gustav Lind



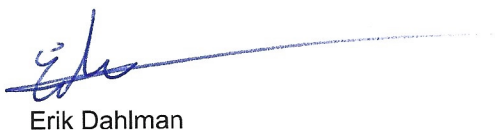
Charlotte Eklund



Erik Östberg



Anna Ringberg



Erik Dahlman

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-12



Tomas Jonasson
Av föreningen vald revisor