



2018

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Valhallavägen 22

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Valhallavägen 22

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2026.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-06-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-09-10 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-13 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Viktor Erik Gustav Bohm	Ledamot
Antonia Charlotte Brändström	Ledamot
Anna Karin Fall	Ledamot
Leila Hammouda	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Ralf Toresson	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

#### Valberedning

Karin Montell	
Olov Söderberg	Sammanställande

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-16.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Morkullan 15	2003	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

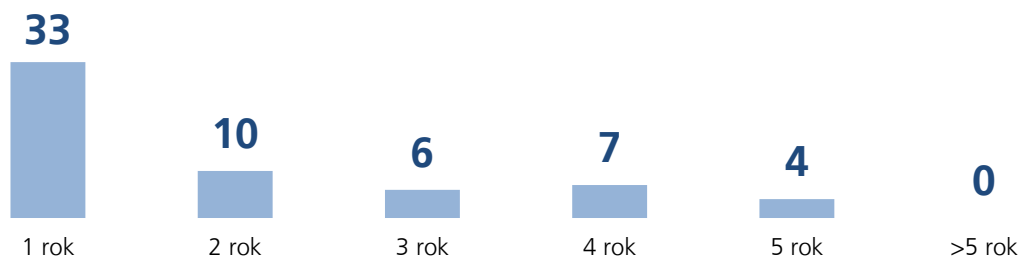
Fastigheten bebyggdes 1911 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 342 m<sup>2</sup>, varav 2 950 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 392 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt samt 7 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor/design	27 m <sup>2</sup>	20160901-20190901
Keramik	65 m <sup>2</sup>	20180901-20210831
Design	70 m <sup>2</sup>	20180101-20201231
Studio med tattoo och piercing. Event och konserter.	95 m <sup>2</sup>	20171001-20200930
Kontor/städ	34 m <sup>2</sup>	20180616-20210616
Kontor/inredningsarkitekt	41 m <sup>2</sup>	20181001-20210930
Lager/kök	60 m <sup>2</sup>	20160401-20190401

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2026.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Underhåll av taket med en del plåtarbete är genomfört	2018	
Stampsplining	2018	
Relining av huvudavlopp i entréplan	2017	
Byta ut 20 ventiler värmesystemet	2017	Förberedande arbete inför att större arbete med hela värmesystemet
Fönsterrenovering	2014	Alla fönster i söderläge
Byte av värmepump	2011	
Nytt sophus	2010	Sophus i gränd
Totalrenovering trapphus	2009	Nytt stengolv, ytterdörr, ådringsmålning och armaturer
Säkerhetsdörrar alla lägenheter	2009	Ådringsmålning och nya postboxar
Nytt plåttak	2008 - 2009	Inkl snörasskydd mot Valhallavägen
Ny tvättstuga	2008 - 2009	Nytt utrymme med nya maskiner
Elstambyte	2008 - 2009	
Nyinstallation hiss uppgång C	2008 - 2009	
Omputsning av fasad	2008	
Bredband och digital-TV	2008 - 2009	Alla lägenheter har fiber till dörr
Nya hissmotorer A och B uppgång	2008 - 2009	
Löpande byte av radiatorer	2007 - 2014	Byte sker efter behov
Ommålning av tak mot gränd.	2004	
Nytt gårdsbjälklag	2004 - 2005	Avslutat sommaren -05
Rörstambyte	1996 - 1998	Utifrån byggnadsår bedöms köken ha en normal standard. Inredningen byttes i samband med stambytet och badrummen renoverades.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Se över hela värmesystemet	2019	Planeras genomföras våren 2019, om behov fortfarande finns efter vintern.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

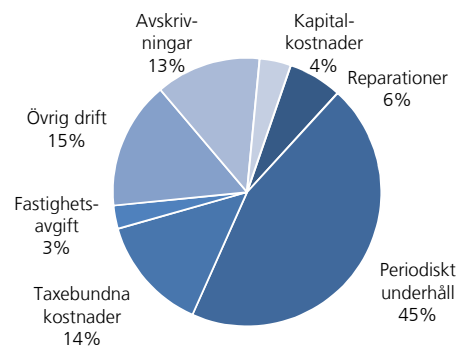
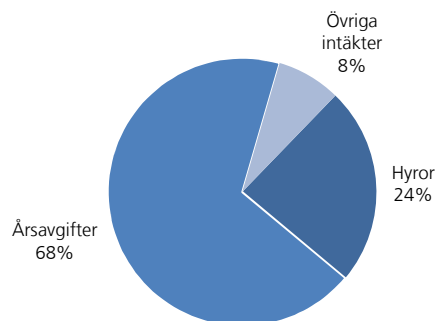
### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-04-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 677 528</b>	<b>2 492 501</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 809 329	2 786 556
Finansiella intäkter	151	132
Minskning kortfristiga fordringar	10 519	7 383
Ökning av långfristiga skulder	1 883 750	0
Ökning av kortfristiga skulder	20 993	144 044
	<b>4 724 742</b>	<b>2 938 115</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 208 776	3 488 934
Finansiella kostnader	191 701	189 154
Minskning av långfristiga skulder	0	75 000
	<b>4 400 477</b>	<b>3 753 088</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 001 793</b>	<b>1 677 528</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>324 265</b>	<b>-814 973</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 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

Vår trädgårdsgrupp fixade i ordning vår rabatt på innergården.

I september hade vi ytterligare en vattenläcka i ett av förråden och en av lokalerna, detta orsakat av den råttfälla som suttit i ett av rören. Vattenläckan var inte lika omfattande som hösten 2016 och gick snabbare att åtgärda. Råttfällan är nu bortmonterad för att undvika ytterligare läckor.

Vår städfirma genomförde en storstädning av hela entrén och trapphusen.

I december anordnade styrelsen en uppskattad mingelkväll dit medlemmarna var välkomna att titta förbi och träffa styrelsen och övriga grannar.

Planer som ligger för 2019 är att fortsätta arbetet med grannsamverkan och ett större ansvarskännande för det gemensamma huset. Fler mingelkvällar planeras genomföras. Varje månad kommer styrelsen ut med ett kort nyhetsbrev med information till medlemmarna om vad som är på gång i huset, detta finns att läsas på föreningens anslagstavla i entrén och på föreningens hemsida.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 60 st

Överlåtelse under året: 12 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 87

Tillkommande medlemmar: 19

Avgående medlemmar: 19

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 87

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	669	654	654	644
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 429	1 222	1 320	1 384
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 012	4 357	4 383	4 409
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	24	21	17
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	154	152	156	158
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	21	20	18
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	57	57	55	86
Soliditet (%)	74	78	78	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 228	-1 527	13	221
Nettoomsättning (tkr)	2 782	2 662	2 740	2 681

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 950 m<sup>2</sup> bostäder och 392 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	43 825 815	0	0	43 825 815
Upplåtelseavgifter	6 964 885	0	0	6 964 885
Fond för yttre underhåll	254 988	254 988	-898 508	898 508
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>51 045 688</b>	<b>254 988</b>	<b>-898 508</b>	<b>51 689 208</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-5 429 385	-254 988	-628 524	-4 545 873
Årets resultat	-2 228 270	-2 228 270	1 527 032	-1 527 032
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-7 657 655</b>	<b>-2 483 258</b>	<b>898 508</b>	<b>-6 072 905</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>43 388 033</b>	<b>-2 228 270</b>	<b>0</b>	<b>45 616 303</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 228 270
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 174 397
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-254 988</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-7 657 655</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråktas  
**att i ny räkning överförs**

<u>254 988</u>
<b>-7 402 667</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 782 200	2 661 606
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 129	124 950
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 809 329</b>	<b>2 786 556</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 864 315	-3 111 062
Övriga externa kostnader	Not 5	-232 754	-266 165
Personalkostnader	Not 6	-111 707	-111 707
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-637 272	-635 632
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 846 049</b>	<b>-4 124 566</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-2 036 720</b>	<b>-1 338 010</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		151	132
Räntekostnader och liknande resultatposter		-191 701	-189 154
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-191 550</b>	<b>-189 022</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 228 270</b>	<b>-1 527 032</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 228 270</b>	<b>-1 527 032</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	56 346 862	56 984 134
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>56 346 862</b>	<b>56 984 134</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>56 350 362</b>	<b>56 987 634</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		545	10 324
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 043 191	1 719 666
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 043 736</b>	<b>1 729 990</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 043 736</b>	<b>1 729 990</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>58 394 098</b>	<b>58 717 625</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		50 790 700	50 790 700
Fond för yttre underhåll	Not 12	254 988	898 508
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>51 045 688</b>	<b>51 689 208</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 429 385	-4 545 873
Årets resultat		-2 228 270	-1 527 032
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 657 655</b>	<b>-6 072 905</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>43 388 033</b>	<b>45 616 303</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 815 000	12 456 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 815 000</b>	<b>12 456 250</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	10 600 000	75 000
Leverantörsskulder		226 620	220 945
Skatteskulder		6 570	15 575
Övriga skulder		0	8 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	357 875	324 852
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 191 065</b>	<b>645 072</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>58 394 098</b>	<b>58 717 625</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Vindsombyggnad	100 år	200 år
Tvättstuga	15 år	15 år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Garage/parkering	30 år	30 år
Port/säkerhetsdörr	30 år	30 år
Tak	14 år	14 år
Stambyte	50 år	50 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2018	2017
Årsavgifter	1 922 928	1 880 611
Hyror lokaler	624 418	534 075
Hyror parkering	45 000	57 000
Bredbandsintäkter	177 000	177 000
Avgift andrahandsuthyrning	12 930	12 884
Öresutjämning	-77	37
	<b>2 782 200</b>	<b>2 661 606</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Försäkringsersättning	0	123 319
	Återbäring försäkringsbolag	16 280	0
	Övriga intäkter	10 849	1 631
		<b>27 129</b>	<b>124 950</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	28 808	26 406
	Fastighetsskötsel beställning	11 310	11 176
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	2 594
	Snöröjning/sandning	0	7 500
	Städning entreprenad	66 015	65 398
	Städning enligt beställning	49 613	18 299
	Mattvätt/Hyrmattor	4 193	4 460
	Sotning	7 938	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	26 250
	Hissbesiktning	3 844	3 731
	Gemensamma utrymmen	5 396	3 730
	Gård	4 482	875
	Serviceavtal	47 786	38 002
	Förbrukningsmateriel	10 145	3 395
	Teleport/hissanläggning	0	3 353
	Störningsjour och larm	7 345	6 130
	Brandskydd	2 771	9 151
		<b>249 647</b>	<b>230 449</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	17 500
	Lokaler	0	25 500
	Tvättstuga	28 225	15 178
	Källare	0	48 709
	Entré/trapphus	8 006	0
	Lås	3 834	6 581
	VVS	149 568	32 500
	Värmeanläggning/undercentral	14 597	11 701
	Ventilation	32 458	57 259
	Elinstallationer	6 685	25 838
	Hiss	23 263	62 022
	Tak	0	49 747
	Fasad	3 575	0
	Garage/parkering	24 420	0
	Skador/klotter/skadegörelse	11 666	20 329
	Vattenskada	22 422	33 651
		<b>328 719</b>	<b>406 515</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	2 190 387	0
	VVS	49 375	1 308 750
	Värmeanläggning	0	135 220
	Fasad	20 433	0
		<b>2 260 195</b>	<b>1 443 970</b>

<b>Not 4</b>	DRIFTKOSTNADER fortsättning	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	77 912	80 729
	Värme	515 126	508 559
	Vatten	72 670	69 294
	Sophämtning/renhållning	35 659	36 332
	Grovsopor	1 994	3 052
		<b>703 361</b>	<b>697 966</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	69 647	58 890
	Självrisk	0	22 100
	Kabel-TV	16 343	16 088
	Bredband	96 224	96 224
		<b>182 214</b>	<b>193 302</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>140 180</b>	<b>138 860</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 864 315</b>	<b>3 111 062</b>

<b>Not 5</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kreditupplysning	199	0
	Tele- och datakommunikation	295	1 874
	Juridiska åtgärder	79 625	15 438
	Inkassering avgift/hyra	2 975	3 825
	Hysesförluster	0	19 582
	Revisionsarvode extern revisor	16 406	15 625
	Föreningskostnader	6 388	1 385
	Fritids- och trivselkostnader	0	984
	Förvaltningsarvode	100 450	96 802
	Förvaltningsarvodena övriga	0	58 750
	Administration	2 223	5 974
	Korttidsinventarier	0	5 000
	Konsultarvode	17 483	34 376
	Tidningar facklitteratur	451	420
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 260	6 130
		<b>232 754</b>	<b>266 165</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	85 000	85 000
	Sociala kostnader	26 707	26 707
		<b>111 707</b>	<b>111 707</b>

<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	308 913	301 350
	Förbättringar	328 360	334 283
		<b>637 272</b>	<b>635 632</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	63 623 366	63 623 366
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>63 623 366</b>	<b>63 623 366</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 639 231	-6 003 599
	Årets avskrivningar enligt plan	-637 272	-635 632
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 276 504</b>	<b>-6 639 231</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>56 346 862</b>	<b>56 984 134</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	23 102 369	23 102 369
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	27 800 000	27 800 000
	Taxeringsvärde mark	57 196 000	57 196 000
		<b>84 996 000</b>	<b>84 996 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	79 000 000	79 000 000
	Lokaler	5 996 000	5 996 000
		<b>84 996 000</b>	<b>84 996 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 829	14 829
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>14 829</b>	<b>14 829</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-14 829	-14 829
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-14 829</b>	<b>-14 829</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	41 398	42 138
	Klientmedel hos SBC	2 001 793	1 677 528
		<b>2 043 191</b>	<b>1 719 666</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början		898 508	880 858
	Reservering enligt stadgar		254 988	254 988
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-898 508	-237 338
	<b>Vid årets slut</b>		<b>254 988</b>	<b>898 508</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Swedbank	1,030 %	800 000	800 000	Rörligt
Swedbank	0,790 %	7 800 000	7 800 000	Rörligt
Swedbank	1,640 %	3 815 000	3 931 250	2023-08-25
Swedbank	1,170 %	2 000 000	0	Rörligt
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>14 415 000</b>	<b>12 531 250</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-10 600 000	-75 000	
		<b>3 815 000</b>	<b>12 456 250</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 215 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar		18 200 000	18 200 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Arvoden		85 000	85 000
	Sociala avgifter		26 707	26 707
	Ränta		10 585	14 275
	Avgifter och hyror		235 583	176 700
	Reparationer Hiss		0	22 170
			<b>357 875</b>	<b>324 852</b>

<b>Not 16</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT	
---------------	---------------------------------------	--

Vi inväntar hur vintern varit och ser om de åtgärder som redan är gjorda räcker, eller om vi i vår behöver gå vidare med värmeprojektet.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 19 / 3 2019



Viktor Erik Gustav Bohm  
*Ledamot*



Antonia Charlotte Brändström  
*Ledamot*



Anna Karin Fall  
*Ledamot*



Leila Hammouda  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 4 2019



Carina Toresson  
*Extern revisor*



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Valhallavägen 22, org.nr 769606-6724.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Valhallavägen 22 för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt  
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i  
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens  
ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella  
resultat för året enligt årsredovisningslagen.  
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens  
övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer  
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i  
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande  
till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i  
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är  
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina  
uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen  
upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt  
årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den  
interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att  
upprätta en årsredovisning som inte innehåller några  
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på  
oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för  
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta  
verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om  
förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta  
verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.  
Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut  
har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om  
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några  
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på  
oegentligheter eller på fel, och att lämna en  
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig  
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen  
garanti för att en revision som utförts enligt god  
revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en  
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan  
uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara  
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan  
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare  
fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt  
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning  
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under  
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den  
interna kontrollen som jag identifierat.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även  
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF  
Valhallavägen 22 för räkenskapsåret 2018 samt av  
förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst  
eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten  
enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar  
styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet  
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till  
föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt  
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är  
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina  
uttalanden.

3

## **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 4 april 2019



Carina Toresson